UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE — FACULTÉ DE DROIT D'AIX

DU

MÉTAYAGE EN DROIT FRANÇAIS

ET DES

USAGES LOCAUX

PARTICULIERS A L'ARRONDISSEMENT DE SISTERON

Thèse pour le Doctorat

PAR

JOSEPH VIAS

Licencié en Droit

MM. BOUVIER-BANGILLON, professeur..... *Président.*
AUDINET, professeur..... } *Suffragants.*
SCHATZ, agrégé..... }

MARSEILLE

TYPOGRAPHIE ET LITHOGRAPHIE BARLATIER

RUE VENTURE, 19.

1905

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41549809_0016

THÈSE

POUR LE DOCTORAT

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE

FACULTÉ DE DROIT D'AIX

PERSONNEL

MM. Bry, doyen, professeur de Droit romain.
Jourdan, professeur de Droit civil.
Bouvier-Bangillon, professeur de Droit commercial.
Lacoste, professeur de Droit civil.
Vermond, professeur de Droit romain.
Moreau, professeur de Droit administratif.
Audinet, professeur de Droit international public.
Cézar-Bru, professeur de Droit civil.
Babled, professeur d'Economie politique.
Bonnecarrère, agrégé, chargé du cours de Droit criminel.
Caillemer, agrégé, chargé du cours d'Histoire de Droit français.
Delpech, agrégé, chargé des cours de Droit constitutionnel.
Schatz, agrégé, chargé des cours d'Economie politique et d'Histoire des doctrines économiques.
Morin, chargé du cours de Procédure civile et des Voies d'exécution.
Jougla, secrétaire.

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leurs auteurs.

UNIVERSITÉ D'AIX-MARSEILLE — FACULTÉ DE DROIT D'AIX

DU

MÉTAYAGE EN DROIT FRANÇAIS

ET DES

USAGES LOCAUX

PARTICULIERS A L'ARRONDISSEMENT DE SISTERON

Thèse pour le Doctorat

PAR

JOSEPH VIAS

Licencié en Droit

MM. BOUVIER-BANGILLON, professeur..... *Président.*
AUDINET, professeur.....
SCHATZ, agrégé..... } *Suffragants.*

ACAD. AIX-MARSEILLE BIBL.

MARSEILLE
TYPOGRAPHIE ET LITHOGRAPHIE BARLATIER
RUE VENTURE, 19.

1905

bail à portions de fruits » et réservent le mot « métayage » lorsque le partage des produits se fait par moitié.

Nous croyons qu'on peut employer indifféremment et sans inconvénient l'une ou l'autre de ces dénominations, quelle que soit la part attribuée au propriétaire : les mots français métairie et métayage ont en effet perdu toute signification quant au chiffre de la répartition des produits, et désignent plutôt un système d'amodiation du sol qu'une base de répartition des fruits ; il est d'ailleurs bien rare que dans le métayage tous les produits se partagent uniformément par moitié, il arrive souvent que la totalité de certains d'entre eux est laissée au métayer, tels que les produits de basse-cour, certains fourrages, etc...

Au législateur seul on peut adresser le reproche d'une dénomination inexacte, lorsqu'il a maladroitement intitulé « loi sur le colonat partiaire » la loi du 18 juillet 1889, qui régit notre matière. Le législateur ne savait donc pas que le mot « colonat » désigne cette institution si répandue à l'époque du bas-empire Romain et qui faisait au colon une condition sociale intermédiaire entre l'esclavage et la liberté ! Il aurait dû dire « colonage partiaire ».

On est quelquefois tenté de confondre le métayage avec le fermage moyennant une redevance fixe en nature par exemple : tant d'hectolitres de blé chaque année, parce que, dans les deux cas, le propriétaire reçoit des produits en nature.

Ce qui distingue notre contrat c'est la variabilité de la redevance, qui est ici proportionnelle à la somme totale des produits récoltés dans l'année : plus ceux-ci seront abondants, plus grande sera la part qui revient au maître ; au contraire, dans le fermage, moyennant une redevance fixe en nature, cette dernière est fixée d'une façon immuable, quelle que soit la récolte de l'année ; le propriétaire aura toujours droit à la même quantité de fruits.

Il faut éviter également de confondre le métayer avec l'ouvrier agricole, tel qu'il existe en Allemagne et dans certaines régions de la France, l'ancien, Politor, des Romains, dont le salaire est payé en nature au lieu d'être payé en argent. La part de ce dernier est généralement bien inférieure à celle du métayer ; il n'est employé, de plus, que pour certains travaux bien déterminés, par exemple, les moissons, les vendanges; il n'accomplit pas toute cette série de travaux qu'exige une métairie et qui durent toute l'année.

Le métayage ne se présente pas toujours avec une physionomie unique, parce qu'il n'est pas pratiqué de la même façon partout où il est usité. Évidemment la loi du 18 juillet 1889 en a fixé les principes généraux, applicables dans toutes les régions où ce contrat est connu, mais par suite des nombreux renvois que fait cette loi aux usages locaux et de la grande souplesse que revêt le métayage dans son adaptation à des pays dont la nature physique du sol et le mode de culture

sont bien différents, il se présente avec des variantes et des traits particuliers suivant la région où on l'examine. C'est pour cela que nous avons cru devoir choisir, pour l'étude du métayage, une région déterminée, l'arrondissement de Sisteron, où ce système d'amodiation du sol, sous l'effet de circonstances locales, présente parfois certaines caractéristiques que l'on ne retrouverait pas ailleurs.

Mais avant d'aborder l'étude de notre sujet, il importe de donner quelques notions préliminaires sur la nature du terrain, le genre de culture et l'état de la propriété dans ce pays.

L'arrondissement de Sisteron fait partie du département des Basses-Alpes, le dernier des 87 départements français au point de vue de la population spécifique, puisque le dernier recensement de 1901 n'accuse qu'une population de 115.021 habitants, pour une superficie de 6.954 kilomètres carrés, soit un peu plus de 16 habitants par kilomètre carré.

Au point de vue de son importance, cet arrondissement n'arrive que le troisième des cinq arrondissements que comprend le département, après les arrondissements de Digne et de Forcalquier et avant ceux de Barcelonnette et de Castellane, avec une population de 17.728 habitants pour une superficie de 1.044 kilomètres carrés, soit un peu plus de 16 habitants par kilomètre carré. Il comprend cinq cantons et quarante-neuf communes.

Les divers recensements (1) effectués au cours du XIXe siècle nous indiquent une dépopulation constante et qui n'est pas près de s'arrêter du département des Basses-Alpes et de l'arrondissement de Sisteron en particulier ; celui-ci a perdu plus du quart de sa population en moins d'un demi-siècle (2).

Cette dépopulation est due en grande partie à l'émigration par suite de l'insuffisance de ressources de la région et à l'espoir assez général chez le petit cultivateur d'améliorer sa situation en quittant le travail de la terre. L'agriculture constitue chez nous l'unique ressource du travailleur ; or, celle-ci se pratique dans des conditions déplorables par suite de la configuration physique du sol, des variations extrêmes de la température et du morcellement à l'infini de la terre.

Le sol de cette région est, en effet, très tourmenté et présente un enchevêtrement ininterrompu de mon-

(1) De 1836 à 1881, le département des Basses-Alpes a perdu 27.847 habitants soit 17 o/o de sa population.

En 1881, le recensement accuse 131.918 habitants.
En 1886 » » 129.494 »
En 1896 » » 118 142 »
En 1901 le recensement n'accuse plus que..... 115.021 »

(2) En 1861, l'arrondissement de Sisteron comptait 23.497 habitants.
En 1881 » » 20.926 »
En 1886 » » 20.100 »
En 1901 » » n'en comptait plus que 17.728 »

La ville de Sisteron, qui comptait près de 8.000 habitants au commencement du XIXe siècle, n'en compte plus en 1901 que 3.874.

tagnes décharnées et de rochers dénudés au pied desquels se trouvent de profonds ravins ; si l'on s'éloigne tant soit peu de la vallée de la Durance, l'orographie du terrain ne présente qu'éboulis, traînées de pierres, vallons sans arbres et sans eaux où le moindre orage verse un torrent terrible.

Or, beaucoup de terres sont situées sur le flanc même de ces montagnes, présentent une déclivité fort grande et sont, partant, très difficiles à cultiver. Il y a évidemment des terres qui sont à peu près plates, notamment dans la vallée de la Durance, mais il est certain que si l'on considère l'arrondissement tout entier, celles-ci n'arrivent pas à former la moitié des parcelles cultivables.

Le déboisement a, d'ailleurs, produit des effets désastreux et n'a pas peu contribué à enlaidir cette région ; sur les surfaces dénuées d'arbres, les pluies et les torrents ont entraîné peu à peu la terre végétale, ce qui explique que dans beaucoup de terres on voit émerger des têtes de rochers ; l'humidité n'étant plus retenue par aucune végétation, par les étés quelque peu secs, le sol de poudingue ou argilo-calcaire devient dur comme le roc et le cultivateur doit quelquefois attendre les pluies de novembre pour faire les labours.

Le vent glacial du Nord n'étant plus retenu par aucun obstacle du sol souffle librement pendant l'hiver, gèle souvent les bourgeons au mois d'avril ou

au mois de mai, tandis qu'aux époques de la canicule, le soleil, déversant librement ses rayons torrides sur ces surfaces dénudées, dessèche les plantes et les rabougrit.

Néanmoins le plus grave des inconvénients qui s'opposent à la prospérité de l'agriculture dans cette région est le morcellement extrême de la terre (1). Chaque propriétaire possède généralement sept ou huit lopins de terre, dispersés dans toutes les directions, souvent fort éloignés les uns des autres, de l'agglomération dans laquelle il habite ou de la métairie ; leur étendue varie en moyenne de huit ares jusqu'à deux hectares au maximum (2). Ce petit

(1) Le même inconvénient est à signaler pour les maisons ; non seulement les divers étages appartiennent souvent à des propriétaires différents, mais on trouve parfois plusieurs propriétaires pour un même étage, ne possédant chacun qu'une pièce, copropriété fâcheuse qui devient une source de contestations permanentes, de dificultés inextricables, et de procès dont les frais dépassent de beaucoup la valeur de l'objet du litige.

(2) Un propriétaire du canton de Volonne nous a affirmé avoir possédé jusqu'à soixante-dix parcelles de terrain isolées les unes des autres.

Il existe cependant dans l'arrondissement de Sisteron quelques beaux et vastes domaines d'une contenance qui atteint quelquefois cinquante hectares de terres cultivables tout d'un tenant, avec granges et bâtiments d'habitation sis au milieu de l'exploitation. Mais c'est très rarement que ces domaines sont donnés à métayage ; le plus généralement ils sont baillés à ferme ou exploités directement soit par le propriétaire lui-même soit au moyen de « Grangers ». Ce « Granger » est une sorte d'intendant, qui reçoit une somme fixe par an, outre la nourriture et le logement qui lui sont fournis gratuitement par le maître, et, qui dirige les cultures sous le contrôle de ce propriétaire,

propriétaire ne peut pas avoir les ressources suffisantes pour se procurer les bêtes de trait nécessaires ou les machines agricoles perfectionnées qui économisent la main-d'œuvre tout en augmentant la production. Aurait-il même des machines agricoles, comment pourrait-il s'en servir sur des espaces aussi restreints? Il ne pourra qu'employer la main-d'œuvre, or celle-ci est excessivement coûteuse, il produira moins et aura plus de frais; la vente de ses produits agricoles ne lui procurera pas une rémunération suffisante. Il sera obligé de franchir à chaque instant les distances qui séparent ses terres éparpillées pour exécuter les labours, charrier les engrais ou les récoltes, d'où une perte de temps considérable et un accroissement de frais.

Tel est l'état de la plupart des propriétés soumises au métayage dans l'arrondissement de Sisteron.

D'où provient, nous demandera-t-on, cet état de choses si défectueux pour l'agriculture? Cela tient à deux causes :

1° A nos lois successorales qui, dans les articles 826 et 832 du code civil, permettent à tout cohéritier d'exiger sa part en nature dans les immeubles de la succession et à l'application irrationnelle que fait la jurisprudence de ces mêmes articles en matière de partage d'ascendants. Or, le partage d'ascendants est surtout usité à la campagne, c'est le partage des cultivateurs; souvent le père donne la terre à ses fils

et de l'argent à ses filles, ou même s'il n'a que des terres, il les donne en totalité à ses fils, à la charge par eux de payer une somme d'argent à leurs sœurs, pour éviter précisément un trop grand morcellement de ses propriétés foncières. L'application des articles 826 et 832 va rendre ce mode de répartition impossible en permettant à l'héritier mécontent d'attaquer ce partage. « Vainement, dit M. Lecouteux dans son *Économie rurale* (1), des pères désireux de transmettre à leurs enfants leur propriété territoriale, telle qu'ils l'ont eux-mêmes reçue, achetée, agrandie, ont-ils réglé le partage de leur succession de telle sorte qu'un seul héritier conservât la propriété de l'immeuble, tandis que la part des autres héritiers était faite de valeurs mobilières. Ces partages sont annulés judiciairement et il faut partager chaque nature de biens meubles ou immeubles entre tous les ayants droit..... Tant et si bien, que dans plusieurs pays, la grande culture voit, à chaque succession augmenter ses frais de déplacement à vide. Au lieu de terres bien groupées, d'un seul tenant, à proximité de bâtiments d'exploitation, elle a des terres éparpillées à des distances que, sous peine de négliger les terres éloignées, les attelages, les ouvriers et les chefs doivent franchir à chaque instant. »

2° La seconde cause de ce morcellement est cet

(1) Lecouteux, *Economie rurale*, t. I, page 126.

engouement qui s'est manifesté pour la petite propriété vers le milieu du XIXe siècle, la propriété de la parcelle et du lopin de terre. « A chaque démembrement de domaine, à chaque vente de parcelles, les petits propriétaires et les anciens tâcherons, enrichis par l'accroissement des salaires ruraux et autres se sont disputés à qui mieux mieux le terrain et sont ceux qui ont fait le plus monter le prix de la terre » (1).

Plusieurs moyens ont été proposés pour remédier à ce morcellement infini dont souffre l'agriculture dans l'arrondissement de Sisteron, et qui conduit le pays à une ruine irrémédiable si cet état de choses se prolonge encore quelque temps.

1° La libre faculté pour le père de famille de partager ses biens immeubles entre ses enfants, comme il l'entend, avec pouvoir d'attribuer la totalité de telle terre à l'un d'eux, quitte à compenser l'infériorité de la part des autres par une soulte ou du mobilier. Remaniement complet, par conséquent, des articles 826 et 832 du Code civil. Evidemment le Code civil s'est inspiré d'un principe très juste en décrétant l'égalité dans la composition de leur part successorale entre les enfants d'un même père, mais il n'en est pas moins vrai qu'en pratique, ce principe de justice, poussé dans ses extrêmes limites, a conduit à des résultats regrettables dans certaines régions.

(1) Lecouteux, *Economie rurale*, tome I, page 126.

2° On pourrait également arriver à la réunion des parcelles par voie d'échange et du libre consentement des parties intéressées. Souvent deux propriétaires ont des parcelles voisines dans différents quartiers ruraux ; il leur est dès lors facile de s'entendre, et par une cession réciproque agrandir l'une de leurs propriétés par l'acquisition de la parcelle du voisin qui est contiguë. Ce mouvement vers l'agglomération des petites terres a assurément besoin d'être encouragé, on devra le favoriser par la publicité des résultats obtenus, par la propagation par voie d'imitation, par une critique des inconvénients du morcellement et par la réduction des droits de mutation.

Ces idées ont été comprises et mises en pratique dans la région ; beaucoup de propriétaires, pourvus de capitaux, réunissent à leurs domaines de misérables champs abandonnés par les émigrants qui les cèdent pour une somme dont leur industrie saura mieux tirer parti.

L'agglomération de plusieurs parcelles, sous la direction d'un même maître qui pourra se procurer des machines agricoles et s'en servir utilement sur un domaine qui aura désormais une certaine étendue, tel est le moyen que nous préconisons, si l'on veut rendre quelque vitalité à l'agriculture dans une région où elle constitue l'unique ressource et remédier en même temps à la pauvreté des Basses-Alpes et de l'arrondissement de Sisteron en particulier.

Nous diviserons l'étude de notre sujet en trois parties :

Dans la première nous rechercherons les origines de ce contrat, son développement et son importance comme mode d'exploitation depuis sa mise en pratique par les Romains jusqu'à nos jours. Ce sera l'étude historique.

Dans la deuxième partie, nous étudierons les règles de ce contrat au point de vue juridique, les modifications apportées par la loi du 18 juillet 1889 et les controverses qu'elle a tranchées. Ce sera l'étude juridique.

Enfin, dans une troisième partie, nous verrons les avantages économiques et sociaux que présente le métayage.

PREMIÈRE PARTIE

ÉTUDE HISTORIQUE DU MÉTAYAGE

CHAPITRE Ier

Le Métayage chez les Anciens

Le métayage est très ancien ; de même que l'échange a précédé la vente, il est certain que ce contrat a dû précéder également le fermage qui suppose l'existence de la monnaie. Or, le numéraire est rare chez les nations à leur berceau, il est tout naturel dès lors que le métayage qui exclut toute redevance en argent ait été pratiqué avant le fermage.

Non seulement le métayage s'impose chez les peuples primitifs parce qu'il ne suppose pas l'existence de l'argent monnayé, mais aussi parce que la redevance due au maître étant proportionnelle au rendement annuel de la terre, il s'adapte très bien aux conditions physiques et sociales dans lesquelles vivent les premières sociétés. Il faut, en effet, tenir compte chez

celles-ci de l'extrême variabilité des récoltes, dont le succès ne dépend pas seulement des conditions climatériques (1), telles que sécheresses, ardeurs de l'été, rigueurs de l'hiver, mais encore d'une foule de fléaux, tels que les guerres, les pillages fréquents, à ces époques, les mauvais procédés agricoles et le manque d'outils.

Croit-on que le cultivateur d'alors s'exposait seul aux hasards de tant d'agents destructeurs? N'est-il pas plus vraisemblable de supposer que maître et preneur supportaient chacun sa part de risques et que la convention qui intervenait n'était autre qu'un métayage; le fermage, moyennant une redevance fixe en nature, n'aurait même pas permis d'atteindre ce but.

Le métayage a été pratiqué chez les Hébreux ; nous sommes renseignés à cet égard par la législation civile du Thalmud, traduite par le docteur Israël Michel Rabbinowicz, qui, dans son neuvième chapitre ou pereck du traité, mentionne en ces termes le colonage partiaire : « La part que le fermier doit prendre dans le blé, il la prendra aussi dans le chaume et dans la paille. La part qu'il prend dans le vin, il la prendra aussi dans les branches et les échalas. Les échalas sont à la charge du propriétaire et du fermier. »

(1) De nos jours encore le métayage est considéré comme le mode d'exploitation le plus rationnel, lorsque à cause de la nature des cultures ou du climat les récoltes sont très inégales d'une année à l'autre. Le bail à ferme exposerait le preneur à un aléa excessif. C'est ce qui a lieu dans le Midi pour les vins, les olives et les amandes.

Voir Paul Cauwès. — *Précis d'économie politique*, tome I, page 307.

Ce texte suppose nettement un partage proportionnel de fruits entre le propriétaire et le fermier, caractéristique de notre contrat et non une redevance fixe en denrées, ce qui pourrait faire supposer un fermage. Ce fermier qui partage les produits du sol ne peut donc être qu'un colon partiaire ; il faut même remarquer que le partage était poussé plus loin que de nos jours, puisqu'il comprend la paille et le chaume, qui, aujourd'hui, doivent rester dans la métairie pour les besoins de l'exploitation.

Nous ne possédons pas de renseignements aussi précis sur le point de savoir si le métayage a été connu des Grecs et pratiqué par eux. Il est néanmoins permis de conclure à l'existence de ce système d'amodiation en Grèce : 1° d'une inscription découverte dans le village d'Esone, qui parle à un moment donné de l'attribution de la moitié des choses étant sur le fonds aux propriétaires les Esoniens; 2° de ce que les Ilotes cultivaient les terres des Spartiates moyennant une redevance en nature d'une quotité proportionnelle de toutes les récoltes. L'agriculture était trop prospère en Grèce pour que ses habitants n'aient pas expérimenté un système fondé sur l'idée d'association et qui intéresse d'une façon aussi directe le cultivateur au bon rendement du sol.

CHAPITRE II

Le Métayage à Rome

Nous ne croyons pas que le métayage ait été connu des premiers Romains. A l'origine de Rome le faire-valoir direct était à peu près seul pratiqué : le Romain de ces temps-là n'est encore qu'un laboureur et un soldat, il ne quitte guère sa charrue que pour prendre les armes et repousser quelque agression des peuples voisins ; un ou deux esclaves lui suffisent pour cultiver lui-même son champ qu'il n'a pas encore agrandi par des conquêtes.

Lorsque plus tard les guerres lointaines vinrent accroître d'une façon considérable la propriété romaine et peupler Rome d'esclaves, c'est encore le faire-valoir direct qui domine, le propriétaire romain emploie ses esclaves à la culture de ses terres et place à leur tête un Villicus, sorte d'affranchi, chargé de les surveiller. C'est l'époque de la grande propriété avec ses armées d'esclaves. C'est à ce moment là que nous trouvons quelques mentions du métayage chez les auteurs et que nous en constatons quelques essais sur le sol romain.

Les colons partiaires que nous trouvons sur la propriété privée, saltus privati, sont généralement d'anciens fermiers ou des débiteurs, obœrati, qui restent attachés au saltus par les dettes qu'ils n'avaient pu éteindre, s'engageant à le cultiver moyennant un partage de fruits.

Caton, le premier, nous parle, au paragraphe 137 de son traité d'agriculture. « De re Rustica », des obligations de ce colon partiaire. « Vineam curandam partiario bene curet, fundum, arbustum, agrum frumentarium. Partiario fœnum et pabulum quod bubus satis siet, qui illic sient. Cœtera omnia pro indiviso. »

Le métayage se présente donc à peu près avec les mêmes caractères que chez nous : on abandonne au colon le foin et tout ce qui est nécessaire à la nourriture des bestiaux ; les autres produits se partagent entre propriétaire et colon (1).

(1) Au paragraphe 136, Caton nous parle d'un cultivateur appelé Politor, qui exécute certains travaux agricoles moyennant l'attribution en nature d'une part des produits du sol. Cette part varie : c'est tantôt le huitième, le septième ou le sixième de la récolte, suivant la fertilité du sol. Une controverse s'est élevée sur le point de savoir si ce Politor n'est qu'un simple journalier dont le travail est rémunéré en nature par une quote-part des produits du sol, ou un véritable colon partiaire. Nous croyons que ce cultivateur ne soit qu'un simple journalier. Son travail ne consiste en effet qu'à semer et lever la moisson. La modicité du rôle qu'il a joué exige que la portion qu'on lui abandonne soit modeste et soit inférieure à celle qu'on abandonne au colon partiaire.

Ulpien nous parle également de ce Politor au Digeste, loi 52 paragraphe 2, livre XVII, titre 2, mais ce qu'il nous en dit n'apporte aucun éclaircissement dans la controverse.

Une inscription découverte à Souk-el-Khinis, près de Tunis, relatant une supplique adressée à l'empereur Commode par les paysans exploitant l'un de ses domaines le saltus Burunitanus, nous montre le métayage également usité sur les saltus publici ou terres de l'empereur. Ces paysans sont des colons partiaires, ce qu'ils doivent ce sont des partes agrariœ, c'est-à-dire une part de la récolte ; de plus ce sont des hommes libres qui demandent le respect du contrat conclu. Ils prient le prince de faire respecter le règlement d'Hadrien, lex Hadriana, qui renferme les conditions de leur contrat, par l'adjudicataire du bail à ferme Allius Maximus, pour que celui-ci ne puisse augmenter les redevances agraires « partes agrarias. »

Gaïus fait mention du métayage, dans la loi 25 au Digeste, paragraphe 6, livre XIX, titre II, et nous dit qu'en cas de destruction des récoltes par suite de force majeure, le maître et le colon supportent chacun leur part dans la perte.

Mais ce n'est guère que vers la fin du Ier siècle de notre ère que le colonage s'est développé à Rome comme mode d'exploitation des terres privées. Deux motifs d'ordre différent ont contribué à étendre l'usage de ce système d'amodiation à cette époque :

Les frontières de l'empire romain sont à peu près fixées, l'époque des conquêtes est terminée, alors cesse l'importation des esclaves provenant de populations vaincues qui, jusqu'à ce moment, avaient cultivé la

terre du grand propriétaire romain sous la surveillance du Villicus. Ce fut là une atteinte pour le faire-valoir direct.

L'agriculture, d'autre part, subit une crise sous l'effet de la concurrence du travail servile et de mauvaises conditions économiques. Ceux qui avaient eu recours au fermage pour l'exploitation de leurs biens sont obligés de l'abandonner parce que le fermier ne paie plus la rente. Aussi, Pline-le-Jeune n'hésite-t-il pas, dans la lettre qu'il écrit à son ami Paulin, à recommander le métayage comme le meilleur remède et l'ultime moyen de salut en présence de la crise agricole qui sévit : « Je suis retenu ici, par la nécessité de trouver des fermiers. Il s'agit de mettre des terres en valeur pour longtemps et de changer tout le plan de leur régie ; car les cinq dernières années, mes fermiers sont demeurés fort en reste, malgré les grandes remises que je leur ai faites. De là vient que la plupart négligent de payer des acomptes dans le désespoir de se pouvoir entièrement acquitter. Ils arrachent même et consument tout ce qui est déjà sur la terre, persuadés que ce ne serait pas pour eux qu'ils épargneraient. Il faut donc aller au-devant d'un désordre qui augmente tous les jours et y remédier. Le seul moyen de le faire, c'est de ne point affermer en argent, mais en parties de récoltes à partager avec le fermier et de préposer quelques-uns de mes gens pour avoir l'œil sur la culture des terres, pour exiger

ma part des fruits et pour les garder ; . . . Cela demande des gens sûrs, vigilants et en nombre. Je veux pourtant essayer et tenter, comme dans une maladie invétérée, tous les secours que le changement de remède pourra donner. » Pline-le-Jeune, livre IX, lettre 37.

En présence de l'insolvabilité croissante de leurs fermiers, les propriétaires changèrent le mode de tenure de leurs terres : ils transformèrent l'ancien louage à prix d'argent en un louage à part de fruits, beaucoup de fermiers se changèrent en colons partiaires tout en restant sur les mêmes terres.

Le faire-valoir direct devenant impossible par suite de la diminution constante du nombre des esclaves et le fermage disparaissant sous l'influence de la crise agricole qui sévit, le métayage prend un essor considérable et se généralise dans l'empire romain à partir des IIe et IIIe siècles de l'ère chrétienne. Il fut ainsi le système d'amodiation le plus usité jusqu'au moment où le colonat vint le supplanter à son tour pour former l'unique tenure dès l'époque de Constantin, aux IVe et Ve siècles.

On peut même dire avec M. Fustel de Coulanges (1) et M. Esmein (2) que le colonage partiaire a précédé le colonat en maints endroits et lui a préparé les voies. Ce colon partiaire n'était, en effet, la plupart du temps qu'un ancien fermier obéré, sa dette arriérée de

(1) *Recherches sur quelques problèmes d'Histoire.*
(2) *Histoire du Droit français*

fermages le plaçait dans une dépendance étroite vis-à-vis de son propriétaire, il restait enchaîné envers lui par le même lien qui enchaînait le débiteur à son créancier ; il ne pouvait quitter les champs qu'il exploitait, car il aurait dû solder le montant de sa dette. Peu à peu la coutume s'établit qu'on le considéra comme attaché à perpétuelle demeure, lui et ses descendants, au domaine qu'il cultivait, comme faisant corps avec lui. Cet état de fait dura jusqu'au moment où les lois du bas-empire le rivèrent définitivement au sol et fixèrent sur la terre celui qui la cultivait, qu'il fût fermier ou colon. Le jour où ces mesures furent officiellement édictées, ce fut le colonat.

Les invasions barbares n'apportèrent aucun changement à cet état de choses ; ce fut la même continuité de faits et usages ; le colonat a constitué la situation presque générale des cultivateurs depuis le IVe jusqu'au IXe siècle, c'est-à-dire jusqu'au moment où le colon devint le serf du moyen âge.

CHAPITRE III

Le Métayage au Moyen Age

Il nous faut arriver jusqu'au IXe siècle pour trouver quelques documents relatifs au métayage. Les Polyptiques des Abbayes de Saint-Germain-des-Près et de Saint-Remi de Reims nous fournissent quelques détails intéressants. Ces Polyptiques sont des registres ecclésiastiques à plusieurs feuillets qui contiennent des descriptions de domaines d'une même abbaye, appelés manses, et qui deviendront plus tard la métairie. Le manse, objet du contrat de métayage, est une propriété qui comprenait, avec la maison d'habitation et les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'une terre, des près, des champs, des pâtures et des vignobles. Le colon est astreint à un partage des récoltes suivant des proportions définies : dans le pays des Bavarois, par exemple, ils donnaient le dixième de toutes les récoltes, ils payaient une somme déterminée pour prix de pâtures abandonnées et remettaient chaque année au bailleur quatre poulets et quinze œufs par poule. Mais ces charges n'étaient pas uniformes partout.

Le concessionnaire transmettait ses engagements au nouvel exploitant qui lui succédait.

L'abbaye de Saint-Germain-des-Près possédait 1646 exploitations, mais, sur ce nombre, un dixième seulement était entre les mains de métayers.

Chez les religieux le colonage ne paraît pas en honneur ; ce mode de tenure exige, en effet, une surveillance constante de la part du bailleur. Or, les abbés ne pouvaient négliger les exercices divins pour vaquer à des occupations purement temporelles.

Peu pratiqué sur les terres de l'Eglise, le métayage l'était encore moins sur les terres seigneuriales. Pour le seigneur féodal la terre n'est guère qu'un moyen de puissance, plutôt qu'un moyen de subsistance. Le turbulent baron féodal se souciait assez peu de recevoir la moitié des fruits que les serfs ou les roturiers récoltaient sur ses vastes terres ; il ne retenait que la quantité nécessaire pour sa subsistance et celle de sa famille. Qu'aurait-il fait de l'excédent presque toujours considérable, l'aurait-il vendu ? C'eût été peu dans les goûts et dans le caractère d'un seigneur plus belliqueux que commerçant. A cette époque, d'ailleurs, fertiliser le sol, préparer de belles récoltes, eut pu attirer par l'appât du pillage d'avides voisins. Il est certain qu'il préférait exiger, outre quelques redevances en nature pour se nourrir, des redevances en argent pour payer ses dépenses d'armement ou sa rançon.

Ce n'est qu'après le XIIe siècle, lorsque les affranchissements eurent augmenté le nombre des hommes libres et lorsqu'aux troubles et aux pillages du moyen âge eut succédé un peu de calme, qu'on voit apparaître pour la première fois dans notre histoire le bail temporaire soit à ferme, soit à métairie. Ces contrats ne peuvent trouver place en effet que là où existe une population de cultivateurs libres. Tant qu'il n'y eut sur la terre de France que des seigneurs propriétaires du sol et des serfs taillables et corvéables à merci, qui ne jouissaient d'aucun droit il n'y eut évidemment pas place pour cette classe de cultivateurs. Mais à mesure que la liberté individuelle s'étendit par les affranchissements et l'épuisement du régime féodal, colonage et fermage suivirent ses progrès, et lorsqu'elle fut devenue le droit commun ces deux sortes de louage devinrent d'une application très fréquente.

C'est à ce moment aussi que la noblesse, ruinée par les guerres et les expéditions lointaines et notamment par les croisades, songe à une existence plus paisible et moins aventureuse.

A mesure que la puissance féodale va s'affaiblissant, l'autorité du roi de France s'affirme et se consolide, de telle sorte qu'elle va bientôt s'exercer d'une façon effective en vue de la répression des pillages et de la cessation du brigandage qui, au moyen âge, arrêtèrent tout essor de l'agriculture.

Parmi les nobles que le nouvel état de choses laissa dans l'oisiveté, ceux qui avaient des goûts simples et des ressources modestes restèrent sur leurs terres et eurent recours au métayage pour les exploiter ; d'autres, au contraire, désertèrent leurs manoirs pour un tabouret à la cour du roi et cherchèrent dans le fermage les revenus en bonnes espèces sonnantes dont ils avaient besoin pour satisfaire leurs goûts de luxe et de cérémonie.

Fermage et colonage se développèrent ainsi simultanément, sans qu'il soit possible de dire lequel prédomina, jusqu'au XVIIIe siècle. Ils étaient rédigés sous forme de baillettes dont la plupart nous ont été conservées et nous font connaître les clauses et conditions sous lesquelles intervenaient ces contrats.

C'est au XVe siècle également qui réapparaît le colonage partiaire en Provence sous la forme du contrat de Facheria (voir à ce sujet la Thèse de M. Georges Chavernac « Des origines du métayage en Provence ».

CHAPITRE IV

Le Métayage aux derniers siècles de la Monarchie.

Après les guerres de religion qui ensanglantèrent la seconde moitié du XVI^e^ siècle, l'agriculture traverse une crise semblable à celle qui sévit à Rome, lorsque Pline adressait à son ami Paulin l'élégante expression de ses plaintes contre le fermage. Cette période de troubles, peu favorable pour l'agriculture en général, a lourdement pesé sur ce même fermage en particulier. Aux maux causés par la guerre civile sont venus s'ajouter la dépréciation des céréales et l'inclémence des saisons pour compléter la ruine des fermiers. Les mauvaises récoltes et la baisse du prix des denrées sont cause qu'ils ne payent plus leur prix de ferme. De plus ils sont arrogants, il ne craignent pas d'être renvoyés parce que de nombreux domaines sont laissés en friche faute de bras pour les cultiver. Ils épuisent la terre qu'on leur livre pour en retirer le maximum de rendement. Ainsi que jadis, les meilleurs esprits recommandent le métayage comme le seul et unique remède à cet état de choses.

En 1599, Olivier de Serres, dans son Théâtre d'Agriculture ou Mesnage des champs, refait le procès du fermage et de ses inconvénients et préconise le métayage comme le meilleur mode d'exploitation applicable. Les plaintes d'Olivier de Serres ne sont qu'un écho lointain de celles que Pline avait formulées dans des circonstances semblables pour l'agriculture : « Si choisissès riche votre fermier, comme de nécessité faut qu'il ait du moyen pour fournir votre domaine de bestail, d'outils, de semences, de meubles, de vivres, d'argent et d'autres choses requises, voudra avoir vostre bien à trop bon marché et n'y entrera qu'avec assurance de grand profit, sous conditions rudes et pour vous peu avantageuses. Joinet qu'y estant, son ignorance, son orgueil, son irrévérence et autres siennes incivilités vous importuneront. »

« Si pauvre, pour qu'en jouissiès comme voudrès, vous en promettant bon prix, serès contrainct, non seulement d'attendre ce qui aura esté convenu entre vous, mais aussi de lui fournir deniers, blés, meubles, bestail pour avancer vos affaires, autrement demeurerait-il en arrière, avec danger d'en estre mal remboursé, à cause de sa pauvreté qui lui oste le moyen d'attendre la vente de ses fruicts, dont bien souvent n'en peut-il tirer raison.

« Tout fermier, du reste, appauvrira vostre domaine les fermiers ne sont d'ordinaire ni intelligents, ni

laborieux ; ils sont tous jetés en ce moule que d'estre avares, paresseux et ignorans. S'ils n'aiment pratiquer le bien, ils sont heureux de faire le mal, ils se fâchent si on fait la moindre amélioration, le fermier craint la venue du propriétaire au moment de la récolte.

« En somme, nous dit-il, tout leur mesnage se faict par fraude, en grondant, n'ayant égard qu'au seul gain, sans penser à l'honneur. Descrient vostre bien, publians ses défauts et taisans ses commodités. Jamais ne confessent y avoir gagné, mais toujours affirment y avoir perdu, tant pour desgouter d'autre de courre sur leur marché, que pour vous oster la fantaisie de le tenir a vostre main ; faisans tout impossible ou du moins très difficile à gouverner. C'est pourquoi les domaines quoique beaux de nature, ayant demeuré quelque temps entre les mains de telles gens deviennent laids, hideux comme portant le deuil pour l'absence de leurs maistres. » Comme conclusion, Olivier de Serres recommande le métayage.

C'est à partir de ce moment que le métayage va se généraliser encore comme mode d'exploitation du sol, au détriment du fermage pour prévaloir d'une façon presque absolue au XVIIIe siècle. Adam Smith évalue aux 5/6 du territoire le nombre des terres soumises au métayage ; Arthur Young aux 7/8 et Turgot aux 4/7 seulement. Les estimations d'Adam Smith et d'Arthur Young sont évidemment exagérées ;

les expressions métairie et métayer n'ont point un sens précis chez les auteurs du XVIIIe siècle (1) ; ces économistes ont dû faire rentrer sous la catégorie de biens à métayage toutes les tenures où la redevance consistait en nature, qu'elle fût fixe ou proportionnelle et comprendre ainsi dans leurs statistiques tous les contrats assujettissant le tenancier à une redevance quelconque en nature.

La pauvreté du cultivateur semble être une des principales causes de ce développement extraordinaire du métayage. Si l'on consulte, en effet, les œuvres de Turgot, on se convainct facilement de l'état d'extrême misère du métayer au XVIIIe siècle et de l'état de dépérissement des terres soumises à métayage. Le métayer supportait seul le plus lourd de tous les impôts, celui de la taille ; ce n'était généralement qu'un malheureux sans argent, sans avances, sans instruments de travail à qui le maître hésitait à avancer les capitaux nécessaires pour qu'il pût se procurer les instruments agricoles et les bêtes indispensables à la culture. Sa situation était encore empirée dans certaines régions et notamment dans le centre de la France par un intermédiaire qui se

(1) Pothier lui-même, dans son traité du Louage nº 39, chap. II, n'a pas su éviter cette confusion lorsqu'il définit ainsi le bail à colonage partiaire : « Quelquefois, les héritages s'afferment pour une portion aliquote des fruits qui se recueilleront..... »

« Les métairies se louent souvent pour une certaine quantité de grains par chacun, an..... »

dressait bien souvent entre lui et le maître et qu'on appelait fermier général. Le propriétaire, pour se décharger de tout souci, avait recours à une sorte d'entrepreneur de culture qui, en échange de la redevance des métayers qu'on lui abandonnait, servait au propriétaire un revenu déterminé et invariable. Ce fermier, sorte d'intendant à forfait, paye donc au propriétaire une rente fixe et traite à son tour avec des colons partiaires, avec qui il partagera les produits. Comme il s'est engagé à payer la redevance la plus élevée possible, il est évident qu'il leur imposera les conditions les plus onéreuses. Ce sous-bailleur n'est qu'une sorte de spéculateur qui abuse de la misère des travailleurs pour leur dicter les clauses les plus usuraires et pèse d'un poids énorme sur l'agriculture à cette époque.

Le métayage, pratiqué dans des conditions telles, ne pouvait donner que des résultats déplorables. Aussi ne faut-il pas, comme les économistes du XVIIIe siècle, attribuer cette extrême misère du paysan au système même du métayage, mais plutôt aux circonstances défavorables qui présidaient à son application. Tout autre mode d'amodiation n'eût pas donné de meilleurs résultats : « le fermage, nous dit M. Baudrillart dans un article de la *Revue des Deux Mondes* d'octobre 1885, ne faisait pas meilleure figure, et était inaccessible à tous ces malheureux par suite des avances qu'il exige. »

Nous sommes à la veille de l'écroulement d'un édifice social et politique qui, déjà, chancelle et dont les premiers symptômes d'ébranlement se manifestent par une désorganisation des forces sociales et économiques de la nation. L'agriculture souffre de cette incertitude du lendemain et tombe dans un marasme dont, seule, une rénovation politique pourra la retirer.

CHAPITRE V

Le Métayage au XIXe siècle et à nos jours

Après la Révolution de 1789, la petite propriété émancipée des dernières servitudes féodales s'accroît par la quantité des terres de la noblesse et du clergé mise à la disposition des acquéreurs de biens nationaux. Nous assistons en même temps à une décroissance continuelle des exploitations par métayers et si le métayage persiste dans un certain nombre de régions qui sont faites pour lui, il disparaît de pays qui l'avaient pratiqué autrefois d'une façon presque générale.

Les statistiques nous montrent une diminution constante du nombre d'hectares amodiés par métayers. En 1842, le métayage n'occupe plus guère que le tiers de l'étendue totale du Royaume, soit 14 millions et demi d'hectares sur 43 millions ; en 1876, il n'occupe plus que 4.366.253 hectares (1). Ce qui progresse au

(1) Il ne faut pas considérer ces chiffres comme absolument exacts. Ceux qui ont procédé à leur établissement ont commis des erreurs de calcul, surtout dans les pays où le métayage est mêlé au fermage, où il y a des fermiers généraux qui se servent de métayers en sous-ordre. Ceux-ci n'ont pas été compris dans ces statistiques, les recenseurs ont inscrit les fermiers seuls et ont omis quantité de colons.

détriment du métayage, c'est la régie directe, comme conséquence du développement de la petite propriété.

A quoi tient cette diminution constante du nombre des métayers de 1789 à 1876 ?

A plusieurs causes :

1° Aux idées d'indépendance émises par la Révolution et à un vif désir de liberté d'action chez le cultivateur que le bail à colonage partiaire ne semble pas pouvoir lui procurer. Celui-ci est un peu considéré comme une épave du régime féodal, échappée à la tempête, incompatible avec le nouvel ordre de choses. « Nous n'hésitons pas encore ici à voir dans cette indépendance ombrageuse, impatiente de toute supériorité, même de tout contact et de toute surveillance, un défaut, auquel il faut rapporter, comme à une de ses causes, la diminution du métayage. » (Baudrillart, *Revue des Deux Mondes*, octobre, 1885).

2° Aux critiques adressées par les économistes du XVIIIe siècle au contrat de métayage qui créèrent ainsi un puissant mouvement d'opinion.

« Cette critique à l'excès du métayage, ajoute M. Baudrillart, en a certainement méconnu les côtés moraux et sociaux et quant à ses effets économiques, elle s'est attachée presque exclusivement aux types défectueux pour leur opposer un fermage souvent hypothétique, toujours riche en avances, mêlant la hardiesse à la circonspection, la théorie à l'expérience,

le fermage tel qu'il doit être, en un mot, et non tel qu'il est toujours. »

3° Cette diminution du métayage est encore due à la recherche à l'excès par les propriétaires, des fonctions publiques, à l'attrait du luxe et des plaisirs de la grande ville. Les moyens-propriétaires dont les terres convenaient particulièrement au métayage, se procuraient un fermier dont ils préféraient la redevance fixe en argent pour leur permettre de satisfaire leurs nouveaux frais. Cet exode vers la ville eut également sa répercussion sur les métayers dont un grand nombre quitta la charrue pour les métiers urbains, les travaux publics, les chemins de fer, le petit commerce, les places de bureau, dans l'espoir de jouir, à l'exemple du propriétaire, des distractions des villes. Le métayage décroît donc en raison des progrès du fonctionnarisme et de l'industrie de la spéculation.

4° On peut enfin attribuer la diminution du métayage au XIX^e^ siècle à cette recherche excessive des petits terrains, des parcelles par d'anciens métayers, d'anciens fermiers, et qui n'eut d'autre résultat que de faire augmenter d'une façon considérable le prix de la terre et conduire à un morcellement infini de la propriété foncière. On achetait coûte que coûte. Mais ce ne fut pas tout progrès dans cette évolution vers la petite propriété, ces métayers impatients ont plus perdu que gagné : « Ayant acheté

trop cher, combien de fois n'a-t-il pas fallu que ces propriétaires improvisés empruntâssent à un taux aussi usuraire que celui dont ils avaient acheté la terre, pour en payer le prix et pour suffire aux frais de la culture » (1).

Quant à ceux qui s'étaient portés vers le fermage ou étaient allés à la ville, tous ne trouvèrent pas à s'en louer. « Combien d'anciens métayers, émigrant vers la ville, n'y rencontrèrent que les misères de l'ouvrier ! Combien d'autres, fermiers nécessiteux, ne tardèrent pas à sombrer et tombèrent dans le travail nomade » (2).

C'est dans ces conditions que survint la récente crise agricole. Cette fois encore, comme Pline et Olivier de Serres en des circonstances semblables, les économistes et les agronomes recommandent le métayage aux lieu et place du fermage. Pour la troisième fois et pour les mêmes motifs nous allons constater une recrudescence dans l'emploi de ce mode d'exploitation, qu'on avait relégué au dernier plan pendant tout le XIXe siècle, comme un vieil outil démodé. Ceux-mêmes qui avaient tant vanté le fermage comprennent qu'ils avaient eu tort, reviennent sur leur première opinion et conseillent le métayage comme seul capable d'atténuer la crise agricole dont souffre l'agriculture. Aussi le voyons-nous s'accroître

(1) Baudrillart. *Revue des Deux Mondes*, octobre 1885.
(2) *Idem*.

dans les régions où il existait et reparaître dans les départements où il en subsistait peu de traces.

L'enquête de 1878 faite par la Société des Agriculteurs de France nous apprend que sur

	3.977.781	exploitations
La régie directe en comprend	2.826.388	»
Le fermage en comprend....	831.931	»
Le métayage en comprend..	319.450	»

C'est peu encore, mais il résulte de cette enquête qne le mouvement d'augmentation des terres soumises à métayage va sans cesse croissant. Une enquête agricole de 1892 attribue déjà 158 millions d'hectares au métayage et 194 millions seulement au fermage.

Ce revirement en faveur du métayage est dû aux nombreux avantages que présente ce système d'amodiation en temps de crise agricole.

Les pays de métayage sont, en effet, moins éprouvés que ceux de fermage. Le métayer n'a pas à supporter la hausse des fermages ; la part revenant au propriétaire est, en effet toujours la même, elle est fixée par les usages locaux et ne subit pas les variations de la rente ; de plus la faiblesse des récoltes et la baisse du cours des céréales lui causent moins de pertes qu'au fermier, car il n'est pas obligé de les vendre à vil prix pour payer le prix de sa ferme, il péut attendre des cours meilleurs, ou les employer à sa consommation.

S'il récolte peu ou si les denrées agricoles sont d'une réalisation peu rémunératrice, le colon n'aura pas

non plus à verser une aussi forte somme à son bailleur ; il ne risquera jamais d'entamer son bien pour solder le propriétaire, sa redevance étant proportionnée à ce qu'il recueillera.

Le propriétaire, de son côté est mieux assuré de toucher le revenu de son domaine puisqu'il consiste, ici, dans une quote-part des récoltes ; l'insolvabilité est moins à craindre de la part du métayer qui ne touche aucun prix de vente des produits que de la part du fermier qui, après l'avoir reçu, risque de le dissiper et de l'employer à tout autre chose qu'au paiement de ses fermages.

Il est inutile d'insister sur le nombre des fermiers qui, en temps de crise, abandonnent brusquement le domaine qui leur est confié, après avoir mis « les clefs sous la porte », laissant un arriéré de plusieurs années de loyers que le propriétaire perd inévitablement.

La récente crise agricole sévit encore dans certaines régions peu fortunées, c'est le cas, par exemple, de l'arrondissement de Sisteron. Dans ce pays le métayage a rendu et rendra encore de nombreux services. Grâce à ce système qui exonère le cultivateur de toute redevance en argent, par la suppression de la rente, beaucoup de terres sont encore cultivées qui resteraient certainement en friche. Le faire-valoir direct serait impossible à beaucoup de propriétaires à cause de la surveillance incessante qu'il impose ; il n'est praticable d'ailleurs que sur des terres d'un rende-

ment très élevé, car il entraîne des frais considérables par suite de l'emploi de la main-d'œuvre salariée ; et le fermage ne leur offrirait aucune certitude sur le paiement de leur revenu.

Le petit cultivateur qui loue des terres, préfère même payer une redevance proportionnelle en nature, plutôt qu'une somme d'argent, que les aléas de l'agriculture ne lui permettent pas toujours d'espérer. C'est dans ces conditions que le métayage est appelé à rendre encore de nombreux services à la région, au moins tant que subsistera le lopin de terre.

CHAPITRE VI

Le Métayage dans les pays étrangers

En Italie, surtout dans l'Italie centrale, il est fréquemment employé. Le Code civil de 1865, livre III, tome IX, chapitre 4, l'a réglementé d'une manière définitive ; il en a fait une sorte de location rurale, soumise à la plupart des dispositions édictées pour le louage de choses. Le partage ne porte pas sur la totalité des produits ; le colon paye une somme d'argent pour jouir seul des pâtures et faire son profit exclusif du croît.

En Autriche, le métayage se rencontre particulièrement dans le Trentin, la province de Goritz, l'Istrie, la Dalmatie avec quelques légères variantes. Le propriétaire fournit le sol, les bâtiments et la moitié de la semence ; le cultivateur apporte son travail, celui des siens, des instruments aratoires et l'autre moitié de la semence. Les bestiaux sont tantôt fournis par l'un, tantôt par l'autre ; les impôts et autres charges regardent le propriétaire, tandis que les réparations ordinaires d'entretien regardent le colon.

En Hongrie, le colonage partiaire est très usité. La plupart des biens faisant partie du domaine de la

couronne et des biens domaniaux sont baillés à colonage.

Dans l'empire Austro-Hongrois, il est considéré comme un contrat de Société.

La part du propriétaire doit lui être apportée à domicile et varie suivant les localités entre la moitié et le cinquième des produits. S'il s'agit de terres incultes le colon ne donne rien pendant les trois ou quatre premières années.

Si rien de spécial n'a été stipulé en ce qui concerne sa durée, le contrat de colonage ne peut être brisé par le propriétaire, sauf en cas de mort du colon et s'il ne laisse aucun parent rapproché apte à continuer la culture ; le colon, au contraire, peut en demander la résiliation en tout temps.

En Russie, le colonage est très répandu ; la règle du partage des fruits est la moitié ; un règlement du Ministère de l'intérieur du 1er décembre 1827 défend aux propriétaires d'exiger rien en sus de cette moitié.

Dans la Russie méridionale, les cultivateurs d'une même commune ont coutume de s'associer et de se charger de l'exploitation des grandes propriétés sous la direction de l'un d'entre eux qu'ils se donnent pour chef. L'association fournit le travail, les instruments aratoires et les bestiaux et reçoit comme rémunération le tiers, la moitié ou même les deux tiers suivant la fertilité du sol.

En Allemagne on connaît peu le métayage, nous ne

trouvons que le « politor », sorte d'ouvrier agricole dont le travail est rémunéré en nature au lieu d'être rémunéré en argent.

En Espagne, le faire-valoir direct domine presque partout, un quart à peine des terres sont soumises au métayage.

En Roumanie, en Égypte, en Perse le métayage est assez répandu.

En Grèce et en Turquie les domaines de l'état sont exploités par des métayers.

En Chine et au Japon, il s'applique surtout aux terres complantées en riz et en blé.

Au Brésil, il est usité dans les pays où les indigènes cultivent la canne à sucre ; la loi du 15 mars 1879 en a fait un louage d'industrie.

DEUXIÈME PARTIE

ÉTUDE JURIDIQUE

CHAPITRE PREMIER

Nature du Contrat de Métayage

Le Code civil de 1804, malgré les observations du tribunal d'appel de Lyon, qui rédigea un projet en quinze articles, n'a consacré au colonage partiaire que les articles 1763, 1764 et 1771. Cette brièveté dans la réglementation a laissé subsister la controverse qui s'était élevée en Droit romain et dans l'ancien Droit sur la nature juridique de notre contrat, sur le point de savoir s'il fallait le rattacher au louage de choses ou à la Société. Cette controverse n'était pas une simple question d'école, elle avait une importance pratique considérable, car de la position que l'on prenait dans cette discussion dépendait la solution des questions suivantes :

1° Devra-t-on appliquer à la preuve du colonage partiaire les règles du droit commun des articles 1341 et suivants, dont l'article 1834 relatif aux sociétés n'est qu'une reproduction, ou les dérogations contenues dans les articles 1714 et 1715 spéciaux au louage de choses ?

2° L'obligation de garantie dans le bail à colonage sera-t-elle la même que dans le bail à ferme ? Oui, si nous assimilons purement et simplement le métayage au louage ; non, dans le cas contraire.

3° Le colon partiaire sera-t-il tenu comme un fermier de la culture et de l'entretien de la ferme donnée à colonage ? Même réponse que dans le cas précédent ; oui, si c'est un louage ; non, si c'est une société.

4° En cas d'incendie des bâtiments faisant partie d'une métairie, appliquera-t-on l'article 1733 ?

5° La durée du bail à colonage sera-t-elle régie, en cas de silence du contrat, par les articles 1774 et 1775 spéciaux en matière de bail à ferme ou par l'article 1865, 5°, relatif aux sociétés, qui n'est qu'une application du droit commun ?

6° La mort du colon partiaire mettra-t-elle fin au contrat comme la mort de l'un des associés dans une société, article 1865, 3° ?

7° Le droit d'enregistrement à percevoir sera-t-il calculé d'après le tarif qui frappe les contrats de bail ou d'après celui applicable aux actes de société ?

Doit-on rattacher le colonage partiaire au louage ou à la Société ? Cette alternative ne constitue pas les deux seules opinions émises dans cette controverse ; d'autres systèmes ont encore été soutenus : Les uns voient dans le colonage un contrat inommé, sui generis ; les autres, une simple juxtaposition du louage et de la Société, d'autres un louage de services, d'ouvrage ou d'industrie, d'autres enfin ont tranché la controverse en déclarant que la nature du contrat dépend de l'intention des parties ou des usages locaux. Nous examinerons ces divers systèmes par ordre d'importance et d'après le nombre et la qualité de suffrages qu'ils ont ralliés.

§ 1. — *Est-ce un louage de choses ?*

C'est en ce sens que se sont prononcés :

Aubry et Rau, "Droit civil français", tome IV, paragraphe 371, n° 509, texte et note 16.

Colmet de Santerre, "Cours analytique de Droit français", tome VII, page 317, n°s 213 et 213 (bis).

Laurent, "Principes de Droit civil", tome XXV, page 520, n° 477.

Duvergier, "Louage", pages 67 et suivante.

Touillier, tome XIX, page 98.

Baudry-Lacantinerie et Wahl, "Contrat de louage", quelques-uns cependant n'admettent pas cette doctrine sans restriction, Duvergier, Aubry et Rau et Touillier

déclarent ce contrat soumis aux règles du louage sauf quelques exceptions.

On peut encore citer dans le sens du louage les arrêts de Cours d'appel suivants :

Nîmes, 14 août 1850. S. P. 50-2-477 ; D.P. 51-2-144.
Angers, 13 mai 1868. D. P. 1871-2-176.
Paris, 21 juin 1856. S.P. 56-2-560.
Pau, 5 avril 1884, 84-2-186.

I. — Les partisans de la théorie louage argumentent d'abord de la place occupée dans le code civil par les articles 1763, 1764 et 1771 qui traitent du colonage. Le législateur a réglementé ce contrat qui était alors très fréquent par les articles précités et les a placés au début des règles concernant les baux à ferme, c'est donc qu'il considérait le bail à colonage comme un bail à ferme. — Ces articles constituent des dérogations aux règles des baux à ferme, ne peut-on pas en conclure que sur tous les autres points, le législateur a voulu appliquer au métayage les principes mentionnés dans la même section où il a placé les exceptions. L'exception se place toujours à côté de la règle, voilà pourquoi le législateur a entendu adopter la règle des baux à ferme pour le colonage et n'a pas eu besoin de lui consacrer une section particulière, comme le demandait le tribunal d'appel de Lyon.

On peut répondre que cet également à notre titre que le législateur traite du cheptel à moitié, malgré

cela, il déclare formellement, article 1818, que c'est un contrat de Société. Pourquoi n'en serait-il pas de même du bail à mi-fruits. D'ailleurs la déduction tirée de la place qu'occupe un article ne peut jamais remplacer un texte précis.

II. — Les partisans de l'assimilation du colonage au louage invoquent encore les mêmes articles, non plus cette fois à raison de la place qu'ils occupent, mais à raison des termes dont ils se servent pour désigner ce contrat et de l'esprit de ces dispositions :

1° En raison des termes, Laurent dit : l'article 1763 qualifie de bail notre contrat ; l'article 1764 donne au colon le nom de « preneur » au lieu de se servir de l'expression « propriétaire ». Voilà les expressions techniques dont on se sert pour désigner notre contrat, la loi évite même d'employer les termes traditionnels de colon, colonage pour éviter toute objection et prévenir tout doute. Il faudrait donc effacer toutes ces expressions des articles 1763 et 1764 pour y voir autre chose qu'un contrat de bail, qu'un louage ordinaire.

On peut objecter à Laurent qu'on dit également bail à cheptel, quoique le cheptel à moitié soit une association.

2° En raison de l'esprit de ces dispositions : d'après Laurent encore, l'article 1763 serait simplement une exception à l'article 1717 ; or, l'exception

doit être de même nature que la règle. Pour que le colonage soit excepté de la règle de l'article 1717, il faut que par sa nature il y soit compris. De telle sorte que si l'article 1763 n'était venu l'en priver le colon aurait eu le droit de sous-louer et de céder son bail comme le fermier. La règle est donc que le colonage partiaire est soumis à tous les articles du bail à ferme, sauf exception prévue par la loi. Cette argumentation est d'autant moins concluante que nous verrons les partisans de l'assimilation du colonage à la Société utiliser à leur tour cet article 1763 à leur profit, en raisonnant, non plus a contrario cette fois, mais a pari.

III. — Dans plusieurs articles par exemple 522, 524, 1801, 2062, le législateur assimile le colon au fermier, c'est donc que leur situation est identique et doit être régie par les mêmes principes.

Évidemment, entre ces deux modes de tenure, il y a de grandes analogies, mais analogie n'est pas identité.

IV. — Les partisans du louage ont encore argumenté de la loi du 22 frimaire an VII, article 15, 1°, qui soumet au droit proportionnel le bail à portions de fruits comme le bail à ferme, lorsqu'il a fait l'objet d'un écrit.

Cette assimilation du métayage au bail à ferme, au point de vue fiscal, n'a pas toujours été admise.

Si nous nous reportons à l'exposé des motifs de la loi du 23 août 1871 sur l'enregistrement et au rapport de la Commission, nous voyons que si le bail à métairie écrit est traité comme un louage, le bail à métairie verbal est considéré « en doctrine comme en jurisprudence, pour l'application des lois fiscales, comme une association entre le propriétaire et le colon et que, par suite, les dispositions de la présente loi ne lui sont pas applicables. »

L'assimilation n'est donc pas constante au point de vue fiscal et l'argument tiré de l'article 15 de la loi du 22 frimaire au VII perd ainsi toute sa force.

V. — On a tiré aussi argument de l'article 3 de la loi du 25 mai 1838, qui traite le colonage partiaire comme un bail à ferme au point de vue de la compétence du juge de paix. Ce sont donc choses identiques, a-t-on dit.

Non pas absolument, puisque la fin de l'article 3 prévoit un mode de calcul bien différent, pour arriver à déterminer la compétence du juge de paix en matière de métayage.

VI. — Le contrat de colonage, ajoutent enfin les partisans de l'assimilation du colonage au louage, contient tous les éléments essentiels du contrat de louage et on pourrait lui appliquer la définition donnée par l'article 1709.

C'est inexact : 1° parce que la chose louée doit être

remise au preneur de manière qu'il en jouisse selon son gré, d'une façon exclusive. Or, ce n'est pas ce qui a lieu dans bail partiaire, le propriétaire ne perd pas tout droit de jouissance sur la chose donnée à métairie, il conserve un droit de direction et de surveillance ; or, cette rétention de jouissance par le bailleur est contraire à la nature du louage ;

2° Est-il, vrai d'ailleurs, qu'il y ait un prix dans le colonage ? Il faudrait pour qu'il y eût prix, que le métayer fût propriétaire de la chose qu'il donne en paiement et le maître créancier d'une prestation. C'est ce qui a lieu dans le louage, le bail à ferme, ici le prix est une prestation du preneur envers le bailleur, c'est une valeur qui fait partie du patrimoine du preneur avant de passer dans celui du bailleur. Mais il n'en est pas ainsi en matière de colonage. A aucun moment, le preneur n'a été propriétaire exclusif de la portion qui revient au maître.

Ce sont deux co-propriétaires qui sont dans la situation de l'indivision et, auxquels, il faut appliquer l'article 883, lorsqu'ils procèdent au partage des fruits. C'est en tant que propriétaire et non comme créancier, à titre d'accessoire, de partie de la chose lui appartenant que le maître recueille sa part de fruits. Il n'y a donc ni merces, ni prix en matière de colonage partiaire. « Il n'y a pas de prix, dit également M. Rérolle (1), parce que le preneur n'a pas eu

(1) Rérolle, *Du Métayage*, p. 281.

la propriété exclusive des fruits, parce que jusqu'au partage les fruits sont indivis, parce que les deux parties en sont propriétaires. Quand le maître reçoit sa part, il n'est pas payé au sens juridique du mot, car il ne reçoit pas une somme d'argent ou un objet qui appartienne exclusivement à celui qui le donne en paiement, et si une loi intervient qui déclare que le contrat de colonage partiaire est un louage, elle commettra une véritable hérésie juridique, car comment peut-on concevoir un louage sans prix, sans merces ? »

Tout ce raisonnement n'est que la conséquence de cette idée que l'obligation du métayer n'est pas de même nature que celle du fermier.

Celui-ci contracte une obligation de donner, tandis que l'autre contracte une obligation de faire. Le fermier s'est engagé à payer un prix de ferme, le métayer s'est engagé à cultiver sous la condition d'un partage des fruits.

La définition de l'article 1709 est inapplicable donc au colonage partiaire parce qu'il n'y a pas aliénation complète de jouissance de la part du bailleur et promesse d'un prix de la part du preneur.

Les exceptions qu'apportent Duverger, Aubry et Rau, et Touillier sont d'ailleurs la condamnation même du système qui assimile le colonage au louage « car le fait qu'on ne peut appliquer au colonage, toutes les règles des baux à ferme prouve que ce n'est

pas un véritable bail à ferme. » (Rérolle, "Du Métayage", p. 272).

Le code civil italien dans son article 1785 semble pencher vers l'assimilation du colonage au louage : « Celui qui prend à bail un bien rural sous l'obligation d'en partager les fruits avec le bailleur, s'appelle colon partiaire et le contrat qui renferme leurs conventions est désigné sous le nom de bail à métairie. Ce contrat est soumis aux règles générales établies pour la location des choses et en particulier pour la location des héritages ruraux, sous les modifications suivantes. »

§ 2. — *Est-une Société?*

Ce système est admis dans beaucoup de traités d'économie rurale. Plusieurs Cours d'appel se sont également prononcées en ce sens :

Limoges, 21 février 1839, S. P. 1839-2-406.
Limoges, 6 juillet 1840, S. P. 1841-2-167.
Agen, 7 février 1850, S. P. 1850-2-208.
Bordeaux, 28 juin 1854, D. P. 1854-2-272.
Grenoble, 20 mars 1863, D. P. 1863-2-237.

Cette doctrine a été soutenue aussi par Duranton : Cours de Droit Français, t. XVII n° 176 et 177.

Troplong, Louage, Droit civil expliqué, t. II, nos 637 et suivants.

Delvincourt, t. III, 103, notes.
Méplain : "Traité du bail à portions de fruits".
Dalloz : "Louage à colonage partiaire" Répertoire.

I. — Les partisans de ce système invoquent comme premier argument la tradition historique : le colonage resterait en droit français comme il était en droit romain une association. Nous leur répondons que la question était controversée chez les Romains, comme elle l'est encore chez nous ; Gaius ne déclare pas nettement, dans la loi du 25, paragraphe 6, au Digeste, Livre XIX, Titre II, que le colonage est une société, mais qu'il ressemble à une société, « quasi societatis jure ». Si le colonage eût été une véritable société, le mot, quasi, aurait été de trop. Quant au texte d'Ulpien, loi 52, paragraphe 2, au Digeste Livre XVII, Titre II, où il nous parle du politor, nous avons démontré que la politio ne se confond pas avec la partiatio (1).

(1) Voici les considérants invoqués par la Cour de Limoges dans son arrêt du 21 février 1839 « Attendu que, suivant les principes du droit Romain, le bail à colonage était considéré comme un contrat de Société ainsi qu'en font foi les textes suivants :

« Partiarius colonus quasi societatis jure, et damnum et lucrum cum domino partitur. »

Loi 25, paragraphe 6 Digeste, Livre XIX Titre II.

« Socios inter se dolum et culpam præstare oportet. Si in cœunda societate artem operamve pollicitus est alter, veluti cum pecus in commune pascendum, aut agrum politori damus in commune quærendis fructibus. »

Loi 52, paragraphe 2 Digeste, Livre XVII Titre II.

Attendu que les docteurs interprètes de la Loi Romaine s'accordent tous pour reconnaître dans le bail à colonage les caractères du contrat

II. — Les partisans du système de l'assimilation du colonage à la Société tirent leur second argument des travaux préparatoires du code civil et des citations de Fenet. Dans l'exposé des motifs du titre du Louage, le conseiller d'état Galli, chargé de soutenir le projet devant le corps législatif a dit, en parlant du métayage : « le bail à colonage forme une espèce de Société où le propriétaire donne le fonds et le colon la semence et la culture, chacun hasardant la portion que cette Société lui donnait aux fruits. Dans ces sortes de contrats, comme disent les praticiens : electa est industria. » (1)

Le tribun Mouricault disait, en outre, dans son

de Société et pour le distinguer du contrat de louage : « Inter colonum partiarium locationis contractum proprie non esse, sed potius societatis (Fachin Livre 1er Chapitre 82). Si quis colono agrum colendum det et partiantur fructus, non contrahitur locatio, sed societas : nam locatio fit mercede, non partibus rei (Cujas ad lege 12, de Præscriptio)

« Societas dicitur cum colono partiario, sed locatio cum colono qui nummis colit. » (Barthole, sur la loi 25 au Digeste Locatio-conductio.)

Attendu que cette doctrine du droit Romain avait passé dans l'ancien droit Français, comme l'enseignent Ferrière (Dictionnaire de droit) et le nouveau Denisart (Voir Bail partiaire).

Qu'ainsi il faut reconnaître que, d'après les principes de l'ancien droit, le bail à colonage était une Société ayant pour objet l'exploitation d'un domaine dans laquelle le bailleur fournissait le fonds à cultiver et le preneur son industrie et ses labours pour la culture ;

Attendu que le code civil ne contient aucune disposition qui ait dérogé à ces principes, — qu'au contraire, la définition du contrat de Société, telle qu'elle est donnée par l'article 1832, code civil, reçoit une application plus exacte au bail à colonage que la définition du contrat de louage portée en l'article 1709 du même code. » Suivent ensuite quelques considérants qui réfutent certains arguments émis par la doctrine de l'assimilation au Louage.

(1) Fenet, tome XIV, page 317.

rapport au Tribunat : « La raison de cette différence de droits (il s'agit des articles 1763 et 1764) résulte de ce que le colon partiaire est une sorte d'associé et qu'il est de principe, en matière de société, que personne n'y peut être introduit sans le consentement de tous les associés. » (1).

Le conseiller d'état Galli et le tribun Mouricault ne disent point que le métayage est une association, ils se bornent à dire que le métayage est une sorte de société, comme le disait Gaius, quasi societatis jure ; mais analogie n'est pas identité. D'ailleurs rien ne prouve que leur opinion ait été adoptée, car c'était le Corps législatif qui votait la loi, et il la votait au scrutin secret, de sorte qu'il est impossible de savoir s'il est entré dans les vues des deux précédents orateurs.

Le législateur ayant rejeté les observations présentées par le Tribunal d'appel de Lyon qui proposait un projet en 15 articles faisant du contrat du colonage une société, il ne saurait y avoir doute sur ce que pensaient les auteurs du code civil de cette assimilation.

III. — Les partisans du système de la société prétendent en troisième lieu que tous les éléments du contrat de société se retrouveraient dans la convention de métayage. La définition donnée par l'article 1832

(1) Fenet, tome XIV, page 335.

s'appliquerait à merveille au colonage, car « il y a concours de deux ou plusieurs personnes qui conviennent de mettre quelque chose en commun dans la vue de partager le bénéfice qui pourra en résulter. L'un apporte la jouissance de son fonds, l'autre son travail et son industrie, l'un et l'autre se proposent d'obtenir des bénéfices communs. » (1).

Nous ne nions pas que l'on puisse retrouver dans le colonage quelques-uns des éléments constitutifs de la société, mais il est inexact de dire qu'il présente tous les caractères d'une société et se comporte comme tel dans son fonctionnement pratique.

1° Nous accordons aux partisans du système de l'assimilation du colonage à la société que dans l'un comme dans l'autre il y ait intention de partager un bénéfice. Il est bien évident, en effet, que le métayer se propose non seulement d'assurer sa subsistance et celle de sa famille, mais encore de réaliser un bénéfice s'il le peut.

Nous rencontrons même intention chez le maître.

2° Nous convenons que chacun des contractants s'engage à fournir une mise, l'un, le colon, apporte son travail et son industrie, l'autre, le propriétaire, met en commun la jouissance de son immeuble, sa valeur productive.

3° Nous reconnaissons également que chaque partie

(1) Méplain, *Traité du bail à portions de fruits*, page 31.

dans le colonage, comme les associés dans une société, participe aux bénéfices et aux pertes. Néanmoins la participation aux pertes, en ce qui concerne le propriétaire, a été fortement contestée par les partisans de l'assimilation du colonage ou louage. Voici comment s'expriment Aubry et Rau (1) à ce sujet : « Il est de l'essence du contrat de société, que chacun supporte sa part dans les pertes ; or, si le bailleur ne retire guère, il ne court cependant le risque d'aucune perte, dans le sens de cette expression en matière de société. Le bailleur peut même réaliser des bénéfices, lorsque le preneur sera en perte, si par exemple sa portion a une valeur inférieure aux frais de culture, ce qui est contraire à l'article 1855. »

Méplain (2) a contesté avec raison cette argumentation : « Lorsque le métayer est en perte sur son travail, le maître est en perte sur le revenu naturel de son fonds; la perte ne s'entend pas seulement d'une diminution de capital, elle consiste aussi dans l'absence de tout ou partie du revenu que ce capital doit produire. »

L'apport du propriétaire consiste dans la jouissance de son champ, s'il n'y a pas de récoltes, il perd le revenu de sa terre. Il y a bien là une véritable perte, car s'il avait baillé à ferme cette terre, il aurait recueilli son revenu. Tout ce que l'on peut dire, c'est que ses pertes ne peuvent dépasser son apport.

(1) Tome IV, page 511, note 16.
(2) *Traité du bail à portions de fruits.*

Ce qui a induit les partisans de l'opinion contraire en erreur, c'est qu'il ont raisonné comme si le bailleur avait mis en commun l'immeuble lui-même, tandis qu'il n'a apporté que la jouissance seule de cet immeuble, sa vertu productive.

L'exemple suivant fera mieux comprendre encore le raisonnement précédent : Supposons en effet que la jouissance de l'immeuble représente une valeur de 1.000 francs, si à la fin de l'année la portion de fruits du propriétaire excède la valeur de 1.000, il aura recueilli un bénéfice ; si au contraire cette portion vaut moins, il sera en perte,

Il est donc vrai de dire que dans le colonage comme dans une société chacune des parties court des chances de gain et de perte.

4° Mais nous contestons, aux partisans de ce système, que le quatrième élément du contrat de société, l'intention de s'associer, l'affectio societatis, existe, dans le contrat de métayage. « Ni à Rome, ni dans la vieille France, ni même aujourd'hui, nous dit M. Rérolle (1), on ne peut guère concevoir l'existence de cette affectio societatis entre le riche patricien, le seigneur noble, le puissant abbé, le riche propriétaire actuel, d'une part, avec le plébéien, le roturier, le manouvrier ou le pauvre d'autre part ». Le maître n'a en vue que la bonne exploitation de son domaine et

(1) *Du Métayage.*

veut se soustraire aux ennuis du faire-valoir direct, l'association n'est pas le but qu'il se propose.

Quant au métayer, il est uniquement poussé par le désir de subvenir aux besoins et à la nourriture de sa famille et d'amasser quelque argent.

Pour cela, l'un promet son travail, l'autre une portion de la récolte, ils n'entendent pas créer une troisième personne, la société où chacune des parties aurait un droit égal dans l'administration et obligerait son co-associé.

Dans la société, en effet, les associés sont égaux entre eux, dans le colonage, au contraire, les deux parties conservent la position de maître à subordonné et ont des droits et des obligations différents.

IV. — Il est de l'essence du contrat de société, disent Aubry et Rau (1), que chaque associé soit tenu pour sa part et portion des engagements contractés par l'associé administrateur, dans les limites de son pouvoir d'administration ; et s'il n'a pas été pourvu à l'administration de la société, que chaque associé soit censé avoir reçu mandat de tous les autres à l'effet de gérer, articles 1856 et 1859, 1°. Or, dans le colonage, il n'en est pas ainsi, le propriétaire ne peut être recherché pour les engagements contractés par le colon, fut-ce même pour l'exploitation du fonds. Le métayer, de son côté n'est point obligé par les conventions passées par un tiers avec le propriétaire du sol.

(1) Tome IV, page 511, note 16.

Le métayage manque donc encore d'un autre élément essentiel à la société : la représentation des associés les uns par les autres dans le cas de l'article 1859, 1° ; ou la représentation de tous par l'associé administrateur dans le cas de l'article 1856.

V. — Les partisans du système de la société argumentent a pari de l'article 1763 et voient dans cet article une application des principes généraux de la société et notamment de l'article 1861. — Il est plus vraisemblable de dire que l'article 1763 est une application de la règle qui régit les obligations de faire personnelles et qui s'oppose à ce que le débiteur puisse contre la volonté du créancier, se décharger sur un autre de l'obligation qui lui est imposée.

VI. — Ils argument enfin de l'article 1771 qui suppose bien que le métayage est une société en ce qu'il attribue un droit de propriété indivis sur les fruits à chacune des parties.

Nous répondrons que la co-propriété que suppose l'article 1771 ne résulte pas d'un contrat de société, elle est plutôt la conséquence de l'indivision qui résulte de la jouissance en commun du fonds.

Les conséquences d'un pareil système, s'il était adopté, ne seraient pas de nature à le faire recommander :

1° Le contrat serait rompu par la mort du propriétaire. Or, le colonage est un mode d'exploitation qui n'est nullement atteint par le changement de maître ;

qu'importe au métayer que le maître meure et que ses héritiers se présentent à sa place pour partager la récolte. En ce sens M. Latreille (1) ;

2° De même si le colonage est considéré comme une société, c'est un acte qu'il faut interdire au tuteur, on ne pourrait donner au tuteur le droit de traiter avec un colon, sans reconnaître qu'il peut former une association dans l'intérêt du mineur. « N'est-ce pas aller trop loin ? Le tuteur simple administrateur, peut-il soumettre les biens de son pupille aux chances d'une société. » Latreille (2).

L'article 1103 du Code civil autrichien a fait du colonage un contrat de société : Lorsque le propriétaire cède son bien, sous la condition que le preneur en entreprendra la culture et lui fournira une portion relative des produits ; par exemple, un tiers ou la moitié, il ne se forme pas un contrat de bail, mais un contrat de société, qui doit être apprécié d'après les règles qui s'y rapportent.

§ 3. — *Est-ce un louage de services, d'ouvrage ou d'industrie ?*

D'après cette doctrine, le métayage serait l'entreprise d'un travail pour autrui, c'est par là qu'il ressemblerait au louage d'industrie.

(1) *Revue critique de Législation et de Jurisprudence*, année 1864, tome xxv, page 397.

(2) Idem, page 410.

Le métayer serait un domestique, un préposé qui loue ses services et recevrait à titre de salaire, en échange de son travail une quote-part des fruits. Que le maître fasse valoir par métayers ou par domestiques et tacherons, il conserve la direction des cultures, seulement aux premiers, il donne un salaire en nature et aux seconds un salaire en argent. Le métayer jouerait le rôle de locateur, et le propriétaire celui de preneur, c'est ce dernier qui devrait la merces en rémunération du travail fourni.

Cette situation cadrerait parfaitement avec la définition que nous donne l'article 1710 du louage d'ouvrage ou d'industrie.

Ce système a plu de tout temps aux économistes. « Le métayer, disait Turgot (1), n'est qu'un simple manœuvre, un valet auquel le propriétaire abandonne une partie des fruits pour lui tenir lieu de gages. »

Nous adresserons à cette opinion la même objection qu'au système de l'assimilation du colonage au louage de choses, en ce qui concerne la merces que le propriétaire abandonne au colon : le bailleur et le preneur sont co-propriétaires des fruits et la part laissée en paiement ne passe pas davantage d'un patrimoine dans l'autre que dans le système précité.

De plus, le colon serait créancier du maître et jouirait, en tant que domestique, pour la garantie de sa créance de gages du privilège de l'article 2101, 4°, sur

(1) Tome 1, page 544.

la totalité de la récolte. Cela est contraire à toutes les notions admises sur les rapports du maître et du colon.

On ne peut d'ailleurs assimiler le métayer au domestique ou à l'ouvrier agricole, car grandes sont les différences qui séparent ces diverses situations :

1° Le domestique ou l'ouvrier agricole se louent pour un prix fixe, le métayer s'engage à cultiver pour une quote-part de la totalité des fruits ;

2° Le domestique et l'ouvrier agricole sont à l'abri des risques, mais ils ne participent pas aux bénéfices comme le métayer ;

3° Le métayer fournit quelquefois une partie du mobilier, le domestique ou l'ouvrier agricole ne fournissent que leur travail.

4° Dans le louage de services, chacun peut mettre fin au contrat quand bon lui semble, le métayage dure jusqu'au terme fixé ;

5° Le domestique ou l'ouvrier agricole sont soumis à l'obéissance passive, tandis que le métayer conserve un droit de discussion sur les ordres du maître ;

6° Le colon est mis en possession du domaine à la différence de l'ouvrier ou du domestique ;

7° Le domestique jouit du privilège de l'article 2101, 4°, pour le paiement de ses gages, l'ouvrier agricole, qui a procédé aux semences ou à la levée de la récolte, du privilège de l'article 2102, 1°, troisième alinéa,

tandis que le métayer ne jouit d'aucun privilège, tout droit de ce genre lui ayant été formellement refusé lors de la discussion de la loi du 18 juillet 1889.

§ 4. — *Le métayage ne serait-il pas une juxtaposition du louage et de la société ?*

Ce système a été admis par Marcadé (1) et Latreille (2).

Voici comment ces auteurs résolvent les difficultés d'application que présente leur système : Lorsque le Code sera muet sur le colonage, il faudra appliquer tantôt les principes du louage, tantôt ceux de la société, on cherchera quelle est l'espèce la plus voisine et on argumentera par analogie.

Une objection se dresse immédiatement : dans quels cas appliquera-t-on les uns, dans quels cas appliquera-t-on les autres, comment pourra-t-on distinguer quelles règles sont en jeu ? La mission du juge sera ainsi très délicate, il y aura sûrement des variantes, car l'appréciation des faits varie suivant les individus.

De là des fluctuations fort regrettables pour la jurisprudence et les parties. Les arguments a pari ou a contrario, toujours dangereux, auraient beau jeu dans

(1) Explication du *Code Napoléon* sur les articles 1763, 64, tome IV, page 494.

(2) *Revue Critique de Législation et de Jurisprudence*, année 1864, tome XXIV, page 412.

un pareil système et ne serviraient pas peu à embrouiller la matière.

Il nous faut signaler, à titre du curiosité, un système bizarre, admis récemment par la Cour de Cassation elle-même (1) et qui esquive la question plutôt que de la résoudre.

D'après cette doctrine la nature du contrat de métayage dépendrait uniquement de l'intention des parties ; les termes de la convention, les usages locaux permettraient de reconnaître cette intention des parties.

Nous répondrons que les parties peuvent bien contracter un bail ou une société, mais qu'elles ne peuvent transformer un bail en société ou une société en bail. La nature juridique des actes est au-dessus de la volonté des particuliers et des usages locaux.

§ 5. — *Le métayage est un contrat innommé.*

Nous arrivons enfin au dernier système qui ait été soutenu sur la nature du contrat de métayage, système sanctionné par la loi du 18 juillet 1889.

D'après cette doctrine le métayage serait un contrat spécial, sui generis, innommé, se gouvernant d'après des principes propres, qui ressemble par certains côtés au bail à ferme ou à la société, mais qui n'est ni l'un, ni l'autre. En cas de contestation sur une

(1) Ch. civ. 21 octobre 1889. S. P. 89-1-453.

clause obscure, dans le silence des dispositions législatives régissant cette matière et en l'absence d'usages ruraux, on devra, conformément à l'article 1107, appliquer les principes généraux formulés par le législateur an titre des obligations conventionnelles.

Ce système a été soutenu par Rérolle, avant 1889, dans son traité du Métayage ou bail à colonage partiaire.

On trouve également en ce sens quelques décisions judiciaires émanant de Cours d'appel.

Limoges, 26 août 1848. S. P. 49-2-237.
Bordeaux, 28 juin 1854. S. P. 55-2-21.
Limoges, 1er février 1882. Gaz. du Palais 1882-1-437.

Nous disons que c'est le système qui a été admis par le législateur de 1889. Cela ressort en effet des travaux préparatoires et du texte même de la loi.

1° L'article premier (art. 48 du projet de code rural) proposé par le gouvernement était ainsi conçu ; « Le bail à colonage partiaire, ou métayage, est le *louage* d'un héritage rural, que le preneur s'engage à cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le propriétaire. » La Commission du Sénat avait modifié ce texte de la façon suivante : « Le bail à colonage partiaire ou métayage est le *louage* pendant un certain temps, d'un héritage rural que le preneur s'engage à cultiver sous la condition d'en partager les produits avec le propriétaire. »

Ces deux textes qualifiaient nettement le colonage partiaire de bail et de louage. Mais lorsque le projet fut présenté à la Chambre des Députés, la Commission modifia le texte de l'article premier pour le remplacer par le texte qui est devenu définitif, qui ne contient plus l'affirmation que le colonage est un louage. M. Million, rapporteur de la Commission de la Chambre des Députés (1), a expliqué en ces termes cette modification de rédaction : « Il a paru impossible à votre Commission de laisser subsister dans une loi cette source d'équivoque, d'un texte proposé pour affirmer que le métayage est un louage et adopté dans l'idée qu'il n'en est pas un. C'est pour cela qu'elle a cru devoir modifier la rédaction de l'article premier et vous proposer un texte qui soit d'accord avec l'intention de ceux qui l'ont adopté. »

La rédaction du Sénat, elle-même, ne correspondait pas à l'idée du rapporteur de la Commission, puisque M. Clément, répondant à M. Bozerian qui demandait de trancher la controverse, lui a répondu : « Il nous a paru impossible, d'une part, d'affirmer d'une manière absolue que le colonat partiaire n'est qu'une société; d'autre part, il nous a paru impossible de dire également que ce contrat n'est qu'un bail ordinaire. Nous avons indiqué dans le rapport et nous avons appliqué dans le projet ce double principe que

(1) Chambre des Députés, séance du 14 juin 1888, annexes page 27.

par certains côtés, le bail à colonage est un louage et que par d'autres côtés il participe de la société (1). »

Que faut-il conclure de cette disparition du mot « louage » dans le texte définitif et des explications données à ce sujet par M. Million, sinon que le législateur a entendu faire du colonage un contrat nouveau, soumis à des règles spéciales et qui n'a de commun avec le louage et la société que les articles auxquels il a expressément renvoyé ?

2° Il résulte en second lieu du texte même de la loi que le législateur a voulu faire du bail à colonage un contrat nouveau, innommé. L'article 5 de la loi de 1889 nous dit, en effet, que « le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation » ; or, cette direction générale et cette surveillance ne se conçoivent pas sous le contrat de bail à ferme, non plus que dans le contrat de société où l'un des associés ne saurait puiser dans la loi cette situation prépondérante vis-à-vis de l'autre.

Malgré ces arguments probants, toute controverse n'est pas définitivement éteinte. Quelques jurisconsultes, partisans de l'assimilation au louage, soutiennent encore que la loi de 1889, en codifiant les règles principales du contrat de métayage, n'en a pas modifié la nature, qu'il reste comme auparavant un véritable louage et que, pour tous les cas qui n'ont pas été prévus, on devra s'en référer aux règles du louage.

1) Sénat, séance du 14 juin 1880, Débats parlementaires, page 6486.

Pour M. Planiol (1), notamment, la vérité reste du côté de ceux qui appliquent au colonage partiaire les règles du louage, malgré le changement de rédaction de l'article premier. « Ceci, dit-il, est déjà arrivé au législateur lors de la rédaction du code civil, lorsque, sur une observation inexacte du Premier Consul, il qualifia d'acte la donation au lieu de la qualifier contrat. Quand le législateur refuse d'appliquer à un contrat son véritable nom, cela n'en change pas la nature ; et cela n'empêche pas ce contrat de continuer à le mériter, ni les gens de le lui donner. Il ne faut pas que le législateur se fasse illusion sur sa puissance; il y a des choses qui ne dépendent pas de lui, et la nature des actes juridiques est au-dessus de ses atteintes. C'est la matière première, la forme vient seule de lui. »

Nous sommes d'accord avec M. Planiol que le législateur ne crée pas la nature d'un acte juridique, car l'acte juridique a par lui-même sa nature et le législateur ne peut en dégager que les conséquences pratiques. Mais pour adresser au législateur le reproche d'avoir falsifié la nature du contrat de métayage, il faudrait préalablement démontrer que celui-ci est véritablement un louage, or nous avons vu qu'en Droit romain, dans l'ancien droit et de nos jours il y toujours eu une grave controverse à ce sujet.

Nous avons dit que la Cour de Cassation elle-même

(1) *Revue critique de législation et de jurisprudence*, année 1890, note Planiol, chapitre IX, p. 342.

(Ch. Civ. 21 octobre 1889) (1) a évité de se prononcer sur la nature du contrat de colonage, en rejetant un pourvoi formé en ce sens, pour ces motifs de pur fait « que la nature de ce contrat était une question d'intention des parties, que les termes de la convention et les usages locaux permettront de reconnaître ».

La Cour de Limoges, dans un arrêt du 30 avril 1894, a adopté la même doctrine. D'après les termes de cet arrêt, c'est aux juges des faits de décider d'après les usages locaux quelle est la nature du contrat de métayage.

On peut objecter à cette doctrine, indépendamment du reproche que nous lui avons adressé, dans le paragraphe 4 de ce même chapitre, que l'appréciation de cette question de fait variera avec les ressorts des tribunaux, mais dans l'étendue encore d'un même ressort. Les usages locaux diffèrent de canton à canton, bien souvent de commune à commune. Or le métayage a des caractères généraux, identiques partout, indépendants des pays; au point de vue de sa nature juridique, il est impossible de décider qu'elle dépende d'une règle aussi variable que l'usage local.

Malgré ces quelques divergences qui se manifestent encore en doctrine et en jurisprudence, l'ancienne controverse sur la nature du contrat de métayage a perdu beaucoup de son importance pratique, depuis que la loi du 18 juillet 1889 est venue codifier les

(1) S. P, 89-1-453.

règles les plus généralement adoptées en matière de métayage. Le législateur de 1889 a prévu et réglé presque toutes les difficultés qui peuvent se présenter entre maître et colon et pour les rares questions qui n'auront pas été réglementées par la loi, nous procéderons de la façon suivante : A défaut de conventions écrites entre les parties où lorsqu'elles contiendront des clauses obscures, nous aurons d'abord recours au texte de la loi de 1889 et au titre général des obligations, conformément à l'article 1107. Quant aux dispositions relatives aux contrats spéciaux du louage ou de la société, nous ne les appliquerons que lorsque un texte formel du Code ou de la loi de 1889 nous y renverra. Enfin en cas de silence de la convention ou des dispositions législatives régissant le métayage, nous nous en référerons aux usages locaux (article 13 in fine de la loi de 1889). Mais s'il y a conflit entre un texte législatif et un usage local, nous n'hésiterons pas à donner la prééminence au texte législatif. Cette façon de procéder s'impose par suite du rejet d'un amendement présenté par M. Halgan, soutenant que le colonage partiaire était régi d'abord par les usages locaux et secondement par la loi. « Ces usages ont certainement une grande importance, lui a répondu M. Clément, mais le droit coutumier ne parle que lorsque le droit écrit se tait. » (Sénat, séance du 18 juin 1880, *J. Off.* du 18 p. 6621).

CHAPITRE II

Formation du Contrat de Métayage

Le métayage est un contrat consensuel et synallagmatique ; je dis consensuel, car cette remarque a son importance. Si le colonage est un contrat consensuel, le *vinculum juris* est formé dès que les parties sont d'accord sur la nature du contrat à passer entre elles et sur la quotité du partage ; il est parfait, *solo consensu*. Si c'est un contrat réel il n'existe que du jour de la tradition. La loi de 1889, par la rédaction de son article premier, aurait pu faire croire qu'il s'agit d'un contrat réel, lorsqu'elle dit que « le colonage est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural *le remet* à un preneur. »

Mais il n'en est rien. La tradition ou livraison de la chose, objet du contrat n'est pas nécessaire pour sa perfection. L'obligation principale du preneur n'est pas de rendre l'héritage à la fin du bail, mais de cultiver sous la condition d'un partage des fruits. Celui-ci a bien quelque chose à rendre à la fin du bail, mais ce n'est qu'une obligation accessoire, et dont la loi ne parle même pas.

Telle est la preuve que le métayage est un contrat consensuel.

Comme pour toute convention, quatre conditions sont requises pour la validité d'une convention de métayage, article 1108 du code civil ; le consentement des parties, leur capacité, un immeuble rural, objet de leurs obligations, et une cause dans les engagements contractés.

§ 1. — *Consentement.*

En ce qui concerne le consentement et les vices qui peuvent l'altérer, le contrat de métayage est régi par les principes du droit commun et soumis à toutes les causes de nullité qui résultent de l'erreur, du dol ou de la violence.

Nous avons cependant deux remarques à faire :

1° En ce qui concerne l'erreur sur la personne du preneur ; comme ce contrat est principalement fait en considération de cette personne, de ses qualités, de son honnêteté, de son activité, comme il a lieu en un mot, intuitu personæ coloni, l'erreur sur la personne de ce colon constituera, ici, une cause de nullité de la convention, article 1110 du code civil. Il n'en serait pas ainsi si l'erreur portait sur la personne du bailleur, car, l'intuitu personæ n'existe pas à son égard, le preneur traite en vue d'un domaine, peu lui importe généralement la personne du propriétaire.

2° En ce qui concerne l'erreur portant sur un défaut ou un excès de contenance du domaine, objet du contrat de métayage, nous n'appliquerons pas les articles 1617 à 1623 relatifs à la vente et applicables en matière de bail à ferme, car il ne peut être question au cas de colonage d'une diminution ou d'une augmentation de prix. Nous nous en référerons au droit commun pur et simple de l'article 1110, 1°; nous vous demanderons seulement si ce défaut ou cet excès de contenance n'est pas de telle nature que si le colon l'avait connu par avance, il n'eût pas contracté ; question de fait à résoudre par le juge en cas de contestation. Ce sont là d'ailleurs des difficultés plus théoriques que pratiques, car, quel est le colon qui, avant de terminer le contrat, n'ira pas visiter le domaine qu'il doit prendre à métayage ?

§. 2. — *Capacité des parties*

Nous avons à envisager la capacité requise dans la personne du bailleur et celle requise dans la personne du preneur.

I. — Capacité du bailleur.

De la part du bailleur donner une terre à colonage est un simple acte d'administration : argument de l'article 13 de la loi de 1889 qui renvoie à l'article 1718.

Peuvent donc bailler à métayage :

A) Le mineur émancipé, article 481.

B) L'individu pourvu d'un conseil judiciaire, arg[t], article 513.

C) La femme séparée de biens par contrat ou par jugement, articles 1536 et 1449.

D) La femme dotale pour ses biens paraphernaux, article 1576.

E) L'envoyé en possession provisoire, article 125.

F) Le père ayant l'administration légale ou l'usufruit légal des biens de ses enfants mineurs, article 389.

G) Le tuteur en ce qui concerne les biens de son pupille, article 450.

H) L'usufruitier. C'est même pour que la question ne fît aucun doute à son égard que l'on a substitué dans la rédaction définitive de l'article I[er] les mots « possesseur d'un héritage et bailleur », au mot « propriétaire », contenu dans le projet.

I) Le mari pour sa femme, sous presque tous les régimes, sauf les exceptions plus haut précitées, où il agit comme mandataire de sa femme.

J) Le mandataire général ou même spécial si le mandat lui donne pouvoir (1).

Toutes ces personnes sont d'ailleurs soumises aux restrictions apportées par les articles 1429 et 1430 en ce qui concerne la durée des baux à métayage qu'elle

(1) On peut ajouter à cette liste l'acheteur a réméré d'un immeuble et le donataire de biens frappés retour.

peuvent contracter. Elles ne pourront faire des baux de plus de neuf ans et ne pourront les renouveler plus de trois ans avant l'expiration du bail en cours.

Le mineur non émancipé, l'interdit, la femme mariée, sauf ce qui a été dit plus haut, ne peuvent donc bailler à métayage. Cependant en ce qui concerne le mineur non émancipé, il faut tenir compte du tempérament apporté par la règle ; « Minor restituitur non tanquam minor, sed tanquam lœsus », qui exige la preuve que l'acte soit préjudiciable au mineur pour qu'il puisse en demander la nullité pour cause d'incapacité.

II. — Capacité du preneur.

L'obligation du preneur étant une obligation de faire, ne pourront prendre à métayage que les personnes qui ont la capacité légale de s'obliger. Il faut cependant mentionner une exception relative au tuteur en ce qui concerne les biens de son pupille, article 450.

§ 3. — *De l'objet du contrat de métayage*

L'article Ier de la loi de 1889 nous dit que l'objet du contrat de métayage doit être un héritage rural.

Quelques difficultés se sont élevées :

1° En ce qui concerne les établissements industriels, tels que, minoteries, scieries mécaniques, on a soutenu qu'on pouvait les bailler à mi-fruits et les soumettre à l'application de la loi de 1889.

Nous répondrons que ce serait élargir outre mesure le champ d'application de la loi nouvelle et prêter au législateur une intention qu'il n'a certainement pas eue. Si un propriétaire loue à mi-fruits un établissement industriel, cette convention ne sera pas soumise aux règles du colonage partiaire ; elle ne peut que constituer un louage ou une Société.

2° En ce qui concerne les lacs et étangs, on a soutenu qu'ils ne pouvaient faire l'objet d'un bail à colonage partiaire, par ce motif que l'industrie du preneur, élément essentiel du colonage, ne se rencontrait pas dans un tel contrat. Dalloz, dans le supplément au Répertoire, aux mots : Louage à colonage partiaire, croit que la question est aujourd'hui tranchée par l'article premier de la loi de 1889, qui, visant un héritage rural et parlant de l'obligation pour le preneur de le cultiver, exclut par là même tout bien qui n'éveille pas l'idée d'une exploitation agricole.

Il y a d'abord un cas qui ne peut faire difficulté, c'est lorsque ces lacs et étangs font partie d'un domaine donné à colonage, nul doute alors qu'ils ne soient soumis aux règles de ce contrat en qualité d'accessoires de l'immeuble, objet principal.

Nous croyons même qu'ils puissent faire l'objet principal lui-même d'un contrat de métayage par ces motifs que l'industrie du preneur s'applique aussi bien à l'exploitation d'un étang qu'à la culture d'une terre, et cela par la surveillance destinée à empêcher

le vol du poisson, par l'usage réfléchi de la pêche, le repeuplement de l'étang et la destruction des mauvaises herbes aquatiques.

3° En ce qui concerne les mines et carrières, elles ne peuvent faire l'objet d'un contrat de colonage : d'abord parce qu'elles ne sont pas des héritages ruraux ; ensuite le métayage suppose un fonds dont la substance ne s'altère pas par les produits que l'on en retire et dont le maître n'abandonne que la superficie. Si les mines et carrières faisaient l'objet d'un colonage, il y aurait aliénation du fonds, puisque les matières extraites en font partie intégrante et ne sauraient être considérées comme des fruits. Nous sommes en présence d'objets, quorum usus in abusu consistit, dont on ne peut jouir qu'en en détruisant la substance, ce qui équivaut à une aliénation au moins partielle du fonds. Le colonage exprime d'ailleurs une idée de culture qui est inapplicable ici.

Les biens de l'État, des communes et des établissements publics ne sauraient non plus faire l'objet d'un contrat de colonage, car il résulte de l'article 19 de la loi du 5 novembre 1790 qu'on ne peut avoir recours pour leur location qu'à la formalité des enchères, ce qui serait impossible.

§ 4. — *Cause*

Dans les contrats synallagmatiques, les obligations de chacune des parties se servent réciproquement de

cause (1). L'obligation du bailleur, remise de la propriété pour en faire jouir le colon sera donc la cause de l'obligation du colon, et, réciproquement, l'obligation de celui-ci, culture sous la condition d'un partage des fruits, servira de cause à l'obligation du bailleur.

§ 5. — *Forme et preuve du contrat de métayage*

Le métayage peut faire l'objet d'un bail écrit ou d'un bail verbal.

Dans le premier cas il peut revêtir, soit la forme sous-seing privé et il devra alors satisfaire aux conditions de validité exprimées par l'article 1325, soit la forme authentique, c'est-à-dire faire l'objet d'un acte notarié. Dans ce dernier cas, il est d'usage dans les Basses-Alpes que les frais et loyaux coûts soient supportés par chacune des parties et par fractions égales.

Mais la forme la plus répandue dans l'arrondissement de Sisteron pour bailler à métayage est celle du bail verbal. Il est déjà rare que ce contrat intervienne sous la forme sous-seing privé et encore plus rare qu'il intervienne sous la forme authentique. Cette particularité tient, sans doute, à la cherté des actes notariés, au taux excessif des droits d'enregistrement, et au peu de productivité des parcelles de terre qui font la plupart du temps l'objet du contrat.

Une question très importante, relative à la preuve

(1) Baudry-Lacantinerie, *Précis de Droit civil*, tome II, n° 71.

du contrat se pose, lorsque le métayage est intervenu sous la forme verbale :

Devra-t-on appliquer les articles 1715 et 1746 relatifs au louage ou les articles 1341 et suivants qui forment le droit commun en matière de preuve.

Avant la loi de 1889 les partisans du système du louage appliquaient les articles 1715 et 1716, et les partisans du système de la société les articles 1341 et suivants.

C'est à ces derniers qu'a donné raison le législateur de 1889. En effet, les articles 4, 7 et 13 de la loi nouvelle indiquent limitativement les textes du louage applicables au colonage partiaire et ne mentionnent par les articles 1715 et 1716.

Il est vrai que cette question de la preuve n'a ainsi été traitée que par prétérition ; mais cette prétérition n'en est pas moins significative au premier chef, car le législateur a déclaré que la loi de 1889 ne devait pas être complétée, en dehors des références formelles contenues dans le texte, par des dispositions du code civil relatives au bail à ferme ou à la société. En ce sens :

Req. Cassation 28 juin 1892 D. P. 92-1-407.

Alger 7 février 1895 D. P. 95-2-488.

Par conséquent soit que la contestation porte :

1° Sur l'existence du contrat ;

2° Sur le montant de la prestation ;

3° Sur la durée du contrat

Nous appliquerons le droit commun des art. 1341 et suivants relatifs à la preuve testimoniale et 1358 relatif au serment décisoire.

Pour savoir si l'objet de la contestation est supérieur ou inférieur à 150 francs, nous déterminerons en argent le revenu de la métairie par application de l'article 3 de la loi du 25 mai 1838 relative à la compétence des juges de paix, nous multiplierons par 5 le principal de la contribution foncière de l'année courante pour obtenir le revenu annuel de la métairie.

§ 6. — *Durée des baux à colonage.*

L'article Ier de la loi de 1889 s'exprime ainsi :

« Le bail à colonat partiaire est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet *pour un certain temps* à un preneur.....,... »

Le législateur a entendu par l'emploi de ces mots « pour un certain temps », consacrer par une disposition expresse le principe posé par la loi du 18 décembre 1790 toujours en vigueur qui prohibe le contrat de location perpétuelle admis dans notre ancien droit (1). Cela résulte formellement des travaux préparatoires de la loi :

(1) Voir Dalloz, Répertoire, aux mots : Louage à colonage perpétuel ou à métairie perpétuelle. C'était un contrat par lequel le propriétaire d'un fonds en concédait la jouissance à un particulier à lui

Lors de la deuxième délibération au Sénat M. de Gavardie avait demandé leur suppression, parce qu'il y avait inconvénient à limiter dans la loi la durée du colonage partiaire et à affaiblir le caractère de perpétuité des traditions agricoles. M. Léon Clément, rapporteur, lui a répondu : « Le législateur a entendu appliquer ici le principe posé par la loi du 18 décembre 1790 qui répudie et qui prohibe pour l'avenir le contrat de location perpétuelle qui existait dans l'ancien droit. Nous avons pensé que, faisant une loi sur le colonage partiaire, nous devions rappeler le même principe (1) ».

La loi de 1885 a de plus nettement écarté l'application aux baux à colonage partiaire des articles 1774 et 1776 qui règlent la durée des baux à ferme, lorsqu'elle n'a pas été fixée par les parties.

Cette intention du législateur résulte clairement des travaux préparatoires et des paroles prononcées par le rapporteur à la Chambre des Députés, M. Million.

et à ses descendants à perpétuité sous la condition d'un partage des fruits.

La Cour de Cassation a décidé le 30 mars 1842 par un arrêt de rejet que les lois qui autorisent le rachat des rentes foncières perpétuelles ne s'appliquaient pas aux redevances stipulées par les baux à métairies perpétuelles, qu'ils ne transféraient pas au preneur la propriété des biens donnés à bail, mais un simple droit de colonage partiaire ordinaire, sauf que ce droit était transmissible à ses héritiers

(1) Sénat, séance du 14 juin 1880, *Journal Officiel* du 15, débats parlementaires, p. 6, 486.

Dans le premier projet voté par le Sénat, l'article 13 renvoyait aux articles 1774 et 1776. Lorsque ce projet fut présenté à la Chambre, celle-ci estima qu'il y avait lieu de supprimer ce renvoi, et voici comment M. Million a expliqué cette suppression : « L'article 1774 suppose l'existence d'assolements fixes, tels qu'ils ont existé autrefois et dispose que lorsque une période d'assolement est commencée le bail doit avoir une durée qui ne finit qu'avec cet assolement. Votre Commission n'a pas cru devoir vous proposer de transporter cette règle dans le bail à colonage. L'utilité de l'article 1774 est déjà contestable au cas de bail à ferme. Les progrès de la science agricole, l'introduction des engrais chimiques, la suppression des jachères ont détruit l'antique et immuable rotation des cultures. Aujourd'hui, dans chaque canton, dans chaque village, dans chaque propriété les récoltes se succèdent dans un ordre différent, constamment variable ; faut-il étendre cette disposition surannée à des hypothèses autres que celles qu'elle a pour mission de réglementer ; nous le croyons pas. » (1). C'est à la suite de ces observations que fut votée la suppression du renvoi aux articles 1774 et 1776.

Le Sénat admit cette suppression « pour que bailleur

(1) Rapport de M. Million à la Chambre, *Journal Officiel* du 27 juillet 1888, p. 756, Documents parlementaires, annexes n° 2784.

et preneur puissent ne pas être dans l'obligation quelquefois regrettable de rester attachés l'un à l'autre au plus grand détriment de leurs intérêts communs et contre celui plus considérable encore de l'avenir de l'exploitation rurale et de la propriété elle-même. » Rapport de M. Peaudecerf, au Sénat (1), le 28 juin 1889.

On peut encore ajouter, pour justifier cette suppression du renvoi aux articles 1774 et 1776, que les assolements sont variables de canton à canton souvent même sur des propriétés voisines ; si la durée du bail verbal est fixée d'après celle de l'assolement, on peut se rendre compte de l'énorme disparate qui en résultera.

Le principe admis par le législateur de 1889 conforme d'ailleurs à celui contenu dans les articles 1865 et 1869 relatifs à la Société, est plus simple et plus conforme aux nécessités pratiques que la règle adoptée en matière de bail à ferme dans les articles 1774 et 1776 : il permet aux parties, lorsqu'elles ne s'entendent pas, de dénouer plus rapidement le lien du contrat.

Lorsque donc un bail à métayage aura été fait sans détermination de durée, qu'il soit verbal ou fasse l'objet d'une convention écrite (2), les parties pourront

(1) Rapport au Sénat, *Journal Officiel*, séance du 28 juin 1889, annexes n° 194, p. 356.

(2) Il sera très rare, lorsque les parties auront adressé un écrit, que celui-ci n'assigne pas au bail une durée déterminée. Le bail, sans détermination de durée, intervient le plus généralement sous la forme verbale.

se donner congé à n'importe quel moment, alors même que la période d'assolement commencée ne soit pas encore terminée, sauf toutefois les deux restrictions suivantes :

L'article 1736 restant applicable en notre matière (argument art. 13 loi de 1889 qui renvoie l'art 1736) la partie qui voudra donner congé ne pourra le faire : 1° qu'en observant les détails fixés par l'usage des lieux entre le congé et la sortie ; 2° et qu'à l'époque fixée par le même usage pour donner congé.

Le bail dé métayage pourra ainsi ne durer qu'une année, alors que l'assolement des terres auxquelles il s'applique serait biennal on triennal. Chaque année les parties ont en effet, le droit de se donner congé et de ne laisser continuer le bail que jusqu'à l'époque annuelle fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux.

La Cour de cassation a adopté cette façon de voir par un arrêt de rejet du 3 mars 1902 (1). Néanmoins les usages locaux qui fixent la durée des baux ne sont pas tous conformes aux vœux du législateur de 1889. Beaucoup d'entre eux ne déterminent encore cette durée que d'après celle de l'assolement usité dans le pays.

Tel est le cas pour l'arrondissement de Sisteron, où

(1) S. P. 1903-1-265.
Même arrêt D. P. 1903-1-182

par suite de l'assolement biennal (2) usité dans le pays, l'usage local fixe la durée du bail à métayage, lorsque les parties ne se sont pas prononcées à ce sujet, à deux ans, tout comme pour le bail à ferme.

C'est là une pratique absolument contraire à la loi de 1889 et que les tribunaux devraient s'appliquer à faire disparaître.

On nous objectera peut-être qu'avec un tel système d'assolement une terre n'arrive à donner tout son revenu qu'au bout de deux ans et qu'il est juste par par conséquent, que le colon la garde tout ce temps, si on ne veut pas lui causer un préjudice.

Il suffit, pour écarter cette objection, de faire remarquer qu'on pourrait délaisser la culture par assolements biennaux pour un autre système mieux en rapport avec les progrès de l'art agricole, plus favorable à l'agriculture, puisque la méthode des assolements représente une culture sans fumier et sans engrais. L'année de la jachère morte, les terre prennent à l'atmosphère les substances azotées que leur enlève la culture biennale du froment !

§ 7. — *Enregistrement des baux à colonage.*

La loi du 22 frimaire an VII ne soumettait les baux à métayage au droit proportionnel, perçu sur les muta-

(2) Il consiste dans une année de jachère morte suivie d'une année de froment.

tions de jouissance, que lorsque, comme les baux à ferme, ils avaient fait l'objet d'un acte écrit.

Les baux verbaux de métayage étaient donc exonérés de tout droit d'enregistrement.

La loi du 23 août 1871, article 11, pour des raisons budgétaires, vint soumettre au droit proportionnel les mutations de jouissance de biens immeubles, même lorsqu'il n'existe pas de conventions écrites.

Malgré l'apparente généralité des termes de la loi, il a été dit formellement dans les travaux préparatoires et dans le rapport de la Commission que l'article 11 ne concernait pas le bail à métairie verbal, « lequel était considéré au regard de la loi fiscale, non comme un louage, mais comme une simple association. » Cet état de choses dura jusqu'en 1872, lorsque le 28 février survint une loi soumettant les sociétés à un droit gradué d'après le montant des apports.

L'administration de l'Enregistrement s'empressa de réclamer ce droit gradué sur les baux partiaires, invoquant la qualification de société que les travaux préparatoires de la loi de 1871 avaient donné aux baux à colonage ; il y avait avantage pour le Trésor à procéder ainsi, car le droit gradué qui frappait les sociétés était plus élevé que le droit proportionnel perçu en matière de baux.

La question fut soumise le 12 août 1873 au tribunal de Brives, qui donna gain de cause à l'Enregistrement.

La Cour de Cassation cassa ce jugement par un

arrêt du 8 février 1875 (1) par ces motifs, « qu'il a paru injuste de soumettre le métayage, régime généralement pratiqué en des pays pauvres, à des conditions plus onéreuses que le bail à ferme, puisque le droit gradué des sociétés arrivait parfois à être plus élevé que le droit proportionnel de 0,20 o/o ; que tout au plus l'intention du législateur a été de dispenser les baux à colonage verbaux de l'application de l'article 11 de la loi du 23 août 1871, mais non pas assurément qu'il a été dérogé au tarif établi pour ces baux par les lois de l'an VII et de 1824. »

L'administration de l'Enregistrement ne se tint pas pour battue ; ne pouvant obtenir le plus elle essaya d'obtenir le moins, elle soutint que dans les baux verbaux à colonage la prestation colonique et les redevances accessoires étant fixes constituaient un droit de louage superposé et exigea de ce chef le paiement d'un droit proportionnel de bail.

C'est là une erreur : « Ces redevances accessoires, nous dit M. Rérolle (1), en apparence fixes, représentent exclusivement l'écart entre les quantités de travail exigées par des domaines différents pour obtenir une même somme de produits. Leur but est d'établir, dans toute exploitation par métayers, la proportionnalité entre la rémunération et l'effort. Ces stipulations font partie intégrante du bail, le légis-

(1) S. P., 1875-1-182.

(1) *Du métayage ou bail à colonat partiaire*, page 332.

lateur, en affranchissant ce contrat des droits d'enregistrement, l'en a affranchi dans toutes ses parties. » Nous n'avons, en effet, qu'un contrat unique qui ne peut se dédoubler, ayant pour objet principal une part de fruits en nature, et, accessoirement, d'autres redevances n'est-il pas vrai de dire : accessorium seguitur principale? La prétention de l'administration est donc inadmissible.

En résumé, les baux à colonage verbaux ne sont pas soumis à la déclaration, à l'enregistrement même depuis la loi de 1871. Quant aux baux faits par écrit, ils sont assujettis au droit proportionnel de 0,20 o/o.

Plusieurs questions se posent à propos de ce dernier.

A) Comment déterminera-t-on la valeur sur laquelle le droit proportionnel est assis?

a) L'article 15, 1° alinéa 3 de la loi du 22 frimaire an VII, nous dit que le montant du droit se calcule sur la part qui revient au bailleur, par conséquent sur l'ensemble des bénéfices ou produits que le propriétaire retire de la métairie, ce qui comprend :

1° La quotité proportionnelle de fruits qui revient au bailleur, calculée d'après les dernières mercuriales du canton de la situation des biens;

2° La moitié du produit net de la vente des bestiaux;

3° La prestation colonique et autres redevances fixes quelles quelles soient.

S'il s'agit d'objets dont la valeur ne puisse être constatée par les mercuriales, les parties en feront une déclaration estimative, ajoute l'article 15.

b) Le revenu ainsi calculé sera multiplié par le nombre des années du bail (article 1er, loi du 16 juin 1824).

Si la durée du bail est illimitée, on mullipliera ce revenu par 25, ou par 12 et 1/2 si le bail est viager, article 15 2° loi de frimaire, modifié par l'article 2, loi du 21 juin 1875.

c) Le produit ainsi obtenu sera multiplié par 0,0025, en comprenant les 2 décimes 1/2. Article 1er, loi du 16 juin 1824 qui fixe le droit à 0,20 o/o.

L'enregistrement peut exiger, accidentellement, d'autres droits : 1° s'il intervient une caution pour garantir les engagements du preneur, il est perçu en plus un droit de 0,10 o/o.

2° Si le bail a lieu pour une durée de plus de 18 ans, il devra être transcrit, article 2, alinéa 4, loi du 23 mars 1855; il sera perçu pour cette transcription un droit de 1 50 o/o, article 54, loi du 28 avril 1816.

B) Dans quels délais les baux écrits doivent-ils être enregistrés ?

1° S'il s'agit d'un bail notarié, le délai est de dix jours lorsque le notaire réside dans la commune où le bureau de l'enregistrement est établi,

et de quinze jours, lorsque le notaire réside ailleurs article 20 loi de frimaire an VII ; mais dans tous les cas le notaire ne peut faire enregistrer son bail qu'au bureau dans l'arrondissement duquel il réside, (article 26.)

2° S'il s'agit d'un acte sous seing-privé les parties auront un délai de trois mois pour le faire enregistrer (article 22 loi de frimaire) ; elles pourront le faire enregistrer dans n'importe quel bureau. Si le bail n'est pas enregistré dans les délais prescrits, l'article 14 de la loi du 23 août 1871 déclare les parties tenues d'un droit en sus, lequel ne pourra être inférieur à 50 francs, ce qui, avec les 2 décimes 1/2, élève l'amende à 62 fr. 50.

C) A qui incombent les droits d'enregistrement et de timbre ?

Dans l'arrondissement de Sisteron l'usage local veut que chacune des parties contribue par moitié à ces frais.

Les parties ont la faculté de fractionner le paiement des droits par périodes triennales, si le bail est fait pour plus de trois ans.

D) Quelle est la prescription applicable en matière de droits d'enregistrement ?

L'article 14 loi du 16 juin 1824, fixe un délai de deux ans pour la prescription de l'amende. Quant aux droits simples d'enregistrement et aux droits de

timbre dus indépendamment de l'amende, ils se prescriront par un délai de trente ans.

Avant de terminer la matière de l'enregistrement nous devons examiner les deux questions suivantes :

I.— Supposons que le bailleur ou le preneur cédent leur bail, quels seront les droits perçus par l'enregistrement, à l'occasion de cette cession ?

1° La cession émane du preneur : elle est considérée comme une transmission de jouissance, comme un nouveau bail et est assujettie au droit proportionnel de 0.20 o/o.

2° La cession émane du bailleur à colonage ; devra-t-on considérer encore cette cession comme une transmission de jouissance et appliquer le tarif de 0.20 o/o ?

La question est controversée.

Pour les uns une pareille cession constitue une vente de récoltes et est passible du droit de 2 o/o afférent aux ventes de meubles. Le bailleur, disent-ils, abandonne la part éventuelle de fruits qui doit lui être attribuée lors du partage, il se dessaisit de la propriété d'une chose ; il y a donc transmission d'objets mobiliers.

Ce système a été admis par le tribunal de Joigny le 3 juillet 1862 et le tribunal de Montargis le 25 juin 1878 (1).

(1) Voir Garnier sur l'Enregistrement, n° 2581.

Nous rejetons cette façon de voir, parce qu'il n'est pas exact de dire que le cédant a transmis la propriété d'objets mobiliers, puisqu'il ne les avait pas dans son patrimoine.

De l'aveu de l'administration elle-même, le cédant transmet au cessionnaire la créance d'objets mobiliers qui lui appartenait, créance contre colon. Puisque la Régie de l'enregistrement reconnaît qu'il y a cession de créance, pourquoi exige-t-elle le droit qui frappe les ventes mobilières ?

D'autres ont soutenu qu'il fallait voir, dans la cession faite par le bailleur, une cession de créances, et appliquer le tarif du 1 o/o ; l'objet de ces créances serait le partage des récoltes ; le cédant mettrait le cessionnaire en ses lieu et place, de telle sorte que ce dernier profiterait de la chose dans les mêmes formes, sous les mêmes conditions que lui et aurait le droit de réclamer au colon sa part de récoltes et de se comporter à ce point de vue comme un bailleur.

Nous croyons qu'il vaut mieux traiter la cession de bail faite par le bailleur à colonage comme une transmission de jouissance et lui appliquer le tarif de 0,20 o/o. Il est rationnel, en effet, d'attribuer le même caractère à la cession d'où qu'elle émane, car il y a même mutation de jouissance des deux côtés.

C'est, d'ailleurs, le principe admis par la Cour de cassation en matière de bail à ferme, elle n'établit aucune distinction entre la cession faite par le bailleur

et celle consentie par le preneur, par ce motif que les cessions de baux ne sauraient en principe être frappées d'un droit supérieur à celui qui atteint les baux eux-mêmes.

II. — Supposons qu'un bail à métayage soit résilié, quel sera le droit perçu pour cette résiliation ?

Une première opinion rattache la résiliation du bail aux principes de la résolution au point de vue fiscal (1). Le contrat cesserait pour l'avenir, pour le temps qui restait à courir, seul le droit fixe de 3 francs pourrait être perçu.

La Régie de l'enregistrement a adopté l'opinion qui prétend que la résiliation opère rétrocession de jouissance, que le preneur rend au bailleur la jouissance qu'il en a reçue, que le bail continue son cours au profit du nouveau locataire, peu importe que ce nouveau locataire soit le propriétaire lui-même.

L'administration a tout intérêt à adopter cette solution, car elle va percevoir le droit proportionnel de 0,20 o/o au lieu d'un droit fixe. Néanmoins, elle prescrit à ses employés de ne percevoir que le droit fixe de 3 francs, lorsque le droit proportionnel atteint un chiffre supérieur. Ce dernier n'est donc dû que s'il n'atteint pas la valeur du droit fixe, plus les deux décimes et demi, c'est-à-dire 3,75. Voilà, par exemple, qui n'est guère logique !

(1) Aubry et Rau. Tome IV, paragraphe 302 in-fine et 369, 3°.

Si la résiliation est accompagnée d'indemnités, il sera perçu en plus un droit de 0,50 o/o sur le montant des indemnités, mais seulement jusqu'à concurrence de la somme perçue pour la résiliation elle-même, parce que l'impôt sur l'accessoire ne doit pas dépasser l'impôt sur le principal.

CHAPITRE III

Fonctionnement du Contrat de Métayage

Nous diviserons cette étude en deux sections : Dans la première, nous examinerons les effets du contrat de métayage entre les parties, c'est-à-dire les obligations qu'il impose à chacune d'elles et les droits qu'il leur accorde ; dans la deuxième, nous examinerons les effets de ce contrat quant aux rapports des parties avec les tiers.

Section I. — Effets du Contrat entre les Parties

§ 1. — *Obligations du bailleur*

Obligation de délivrer la métairie.

La première obligation du bailleur consiste dans la délivrance de la métairie objet du contrat. « Le bailleur est tenu à la délivrance des objets compris au bail », nous dit l'article 3 de la loi de 1889. Mais cette obligation est moins étendue qu'au cas de bail à ferme; le fermier à prix d'argent a la jouissance exclusive du fonds, le bailleur doit le lui abandonner entièrement

et lui en laisser la libre exploitation. Le colon partiaire n'a pas un droit aussi entier, la jouissance de la métairie reste commune entre lui et le propriétaire, celui-ci reste intéressé aux résultats de l'exploitation. C'est pour cela d'ailleurs que la loi lui accorde un droit de surveillance et d'intervention dans les travaux.

Si la contenance réelle du domaine baillé à colonage est supérieure ou inférieure à celle indiquée dans le contrat, nous n'appliquerons pas l'article 1765 relatif au fermage, qui prescrit une augmentation ou une diminution de prix dans les cas et suivant les règles exprimées au titre de la vente (article 1617 à 1620). Nous avons dit plus haut, lorsque nous avons traité du consentement des parties, que le colon pouvait demander la nullité du contrat, si la différence entre la contenance indiquée et la contenance réelle était assez grande pour que s'il eût connue, il n'eût pas contracté.

Il n'y aura lieu à résiliation que si le défaut ou l'excès de contenance peut être considéré comme une erreur sur une qualité substantielle de la chose. Tel est le cas où la métairie ne pourrait suffire à la subsistance du colon et de sa famille, ou si l'excédent l'obligeait à des frais de culture imprévus et supérieurs à ses ressources.

Avec la métairie, le propriétaire doit aussi délivrer, soit le cheptel mort, soit le cheptel vif que l'usage des lieux met à sa charge.

Le cheptel vif comprend les animaux de travail et les animaux d'engrais.

Le cheptel mort comprend les instruments aratoires, machines agricoles, fourrages, semences et engrais.

Pour les petites terres données à métayage dans l'arrondissement de Sisteron l'usage met à la charge du métayer l'apport des outils aratoires et des animaux de trait. Cependant le maître contribue quelquefois par moitié à l'achat d'un mulet et d'une charrette.

La délivrance fixe la date de l'entrée en jouissance du colon. L'époque de cette délivrance varie suivant les usages locaux. Dans l'arrondissement qui nous occupe, les baux à métayage entrent en vigueur à la Saint-Michel, le 29 septembre, pour finir à pareil jour. Cette date paraît bien choisie parce qu'à ce moment les récoltes sont presque toutes enlevées et les travaux de labour et de semence vont commencer. Le colon entrant profite cependant de la troisième coupe de foin, qui n'a lieu que dans le courant d'octobre.

Pour les baux à rente fixe, l'usage des lieux fixe la rentrée du nouveau fermier le jour de la Saint-Barthélemy, le 24 août; il profite donc de toutes les récoltes encore pendantes.

On ne peut guère expliquer cette différence entre bail à ferme et le métayage que par le motif suivant : le fermage s'appliquant à des terres d'une plus grande valeur que le métayage et d'une étendue suffisante pour occuper le preneur d'une façon continue, on

doit lui assurer, dès son entrée, assez d'avances pour lui permettre d'attendre la prochaine récolte. Quant au métayer, il est bien souvent propriétaire lui-même, il se loue fréquemment comme journalier, il ne compte pas comme le fermier sur le revenu exclusif des terres qu'il prend à bail.

II. — Obligation de garantie.

L'article 3 de la loi de 1889 nous dit que « le bailleur est tenu à la garantie des objets compris au bail ».

Cette obligation consiste :

1° A garantir le colon contre les vices dont la chose, objet du contrat, peut être atteinte, par exemple si des herbes vénéneuses croissent dans la métairie, si les bâtiments d'exploitation présentent des vices de construction qui peuvent provoquer un effrondrement subit ou l'incendie. On ne saurait cependant adhérer aujourd'hui aux décisions du parlement de Bordeaux qui considérait comme vice de la chose le fait que la métairie était hantée par des spectres durant la nuit, et, résilia autrefois, nombre de baux pour ce motif.

2° L'obligation de garantie consiste, encore à garantir le colon contre les troubles apportés à sa jouissance.

a) Ces troubles peuvent émaner d'abord du propriétaire lui-même, si, par exemple. le bailleur veut changer sans motifs la forme de la chose baillée, s'il

veut imposer au colon des cultures nouvelles trop dispendieuses eu égard au revenu qu'elles donneront, s'il abuse de son droit de chasse, en laissant ses chiens traverser les cultures et les détériorer ; autant de questions de fait à résoudre par le juge en cas de contestation.

b) Les troubles peuvent émaner d'un tiers.

Dans ce dernier cas, il faut sous-distinguer entre le trouble de droit et le trouble de fait.

Le trouble de droit est celui qu'un tiers cause au colon en prétendant être dans son droit, comme si un tiers veut exercer un droit de servitude sur la métairie et intente une action au colon. C'est un devoir pour le bailleur d'intervenir pour faire cesser le trouble.

Il peut même arriver que le colon soit troublé par un tiers qui n'élève aucune prétention sur la chose et qui ne fait qu'user d'un droit qui lui appartient, si par exemple il fait planter en bois des propriétés bordant la métairie, s'il coupe une veine d'eau qui alimente une source dont se sert le colon. Le bailleur est responsable même dans ces cas, car il s'est engagé à faire jouir le colon, et il manque à cette obligation s'il ne parvient pas à faire cesser le trouble.

Le trouble de fait est celui qui résulte de simples voies de fait, celui qui les commet n'excipe d'aucun droit, comme si des maraudeurs volent des fruits dans les vergers de la métairie. Le bailleur ne saurait être

déclaré responsable de semblables troubles parce-qu'ils sont le plus souvent le résultat de la négligence du preneur.

III. — Obligation d'entretenir la métairie en bon état.

L'article 3, loi de 1889, in fine, dit que « le bailleur doit faire aux bâtiments toutes les réparations qui peuvent devenir nécessaires. »

Cette obligation a pour but de procurer au colon la continuation de jouissance, sans interruption jusqu'à la fin du bail ; elle est semblable à celle admise par l'article 1720, alinéa 2, en matière de bail à ferme. Toutefois en ce qui concerne les réparations locatives ou de menu entretien qui ne sont occasionnées ni par vétusté, ni par force majeure, l'article 3, in fine, les met à la charge du colon, à moins de stipulations ou d'usages contraires.

Dans beaucoup de pays, l'usage ne met à la charge du métayer que les réparations locatives de la portion des bâtiments qui est consacrée à leur habitation ; ils ne contribuent, en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation, à aucune réparation de quelque nature qu'elle soit.

Dans les Basses-Alpes, l'usage local veut que toutes les réparations, même locatives, soient à la charge du bailleur.

IV. — Paiement de l'impôt foncier.

Les partisans de l'assimilation du colonage au louage argumentant de l'article 147 de la loi du 3 frimaire an VII, mettaient la contribution foncière tout entière à la charge du bailleur parce qu'elle représente une dette de la propriété et non de la jouissance.

Les partisans de l'assimilation du colonage à la société soutenaient, au contraire, que l'impôt foncier constitue une charge sociale qui doit peser sur tous les associés.

Depuis la loi de 1889, nous devons nous en référer aux usages locaux pour savoir qui doit supporter l'impôt foncier.

Dans l'arrondissement de Sisteron, avant la récente crise agricole, il était payé par moitiés par le maître et le colon. Depuis lors, à la suite de la diminution du revenu des terres et du nombre des métayers, l'usage se répand de mettre la totalité de l'impôt foncier à la charge du propriétaire.

Même les impôts en sous-ordre, comme la contribution des portes et fenêtres et les taxes d'arrosage sont entièrement payées par le propriétaire.

C'est encore lui qui est chargé du paiement des primes d'assurance contre l'incendie des bâtiments d'exploitation ; cependant les frais d'assurance concernant les gerbes qui sont disposées en meule, en attendant le battage incombent à chacune des parties par moitiés.

V. — Contribution aux frais extraordinaires de culture.

Le maître peut-il aussi être tenu de contribuer accidentellement à l'achat de quelques fournitures nécessaires à l'exploitation, telles que semences, pailles, fourrages, engrais, si tout cela vient à manquer à la suite de quelque accident de force majeure, sécheresse ou inondation ?

D'après Guillouard (1) cet achat devrait avoir lieu aux frais du preneur, car lui seul est chargé de la culture de la métairie et les dépenses concernant cette culture doivent être à sa charge exclusive.

Pour Méplain (2) et Dalloz (3) les produits de la métairie étant aux risques de la Communauté, leur perte et leur remplacement devient une charge de la société, article 1859, 3°. Cette acquisition profitant aux deux contractants, la dépense doit en être supportée par chacun d'eux et proportionnellement à la part qu'il peut prétendre dans les bénéfices. M. Rérolle s'est également prononcé en ce sens.

L'usage dans l'arrondissement de Sisteron est conforme à cette dernière opinion, s'il y a insuffisances de semences, pailles, fourrages ou engrais, chacun supporte une part des frais d'achat.

VI. — Comptabilité de la métairie.

Enfin, comme dernière obligation imposée au propriétaire, nous mentionnerons celle de tenir les

1 Louage II, n° 620.
2 Traité du bail à portions de fruits, n° 192.
3 Répertoire, aux mots : Louage à colonage partiaire.

registres de comptabilité de la métairie. Comme il est généralement plus instruit que le métayer, c'est à lui que doit incomber le soin de noter, au jour le jour, les dépenses et les recettes et de faire à la fin de l'année la balance qui permettra à chacun d'eux de juger des bénéfices et des pertes de l'association. Nous verrons plus tard que la loi de 1889 a accordé une importance toute particulière à ces registres dans son article 11.

§ 2. — *Obligations du colon*

Obligation d'user de la chose louée en bon père de famille.

« Le preneur est tenu d'user de la chose louée en bon père de famille » article 4, loi de 1889.

C'est là une formule générale qui résume la plupart des obligations imposées au preneur ; c'est de cette obligation primordiale que découlent les autres et chaque fois que le colon commettra une faute dans sa gestion on pourra dire qu'il aura contrevenu à son engagement général d'user de la chose louée en bon père de famille.

Pothier (1) développe en ces termes cette obligation imposée au colon : « ... Le fermier d'une métairie doit pareillement bien façonner les terres en saison convenable, il ne lui est pas permis de les dessaisonner. Il est expressément défendu de divertir

(1) Louage, n° 190.

aucuns fumiers et aucunes pailles de la métairie, tous les fumiers et toutes les pailles étant destinées à l'engrais des terres ».

Nous compléterons les indications de Pothier en ajoutant que le colon doit faire les rigoles nécessaires à l'irrigation des près, sarcler les champs, empêcher les mauvaises herbes de pousser, faire les labours, fumer, moissonner en temps opportun, convertir les pailles en fumier, ne couper, ni étêter aucun arbre mort ou vif, ne pas distraire du domaine les fourrages ou engrais en provenant.

Le paragraphe 1er de l'article 4, après avoir formulé l'obligation pour le preneur de jouir de la chose en bon père de famille, ajoute : « En suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ». Le législateur de 1889 n'a pas reproduit l'addition finale de l'article 1728, 1°, qui formule la même règle, pour bien marquer le caractère plus étroit de l'obligation imposée au colon partiaire de conserver au bien loué sa destination. La suppression du membre de phrase, qui dans l'article 1728 laissait aux juges une certaine latitude d'appréciation, s'explique par ce fait que dans le métayage le colon n'est pas le seul intéressé aux changements de destination de la terre, mais qu'il a pour ainsi dire un associé dont il ne peut compromettre les intérêts et à qui il ne peut faire subir les conséquences des essais plus ou moins fantaisistes qu'il lui plaît de faire.

Le métayer ne peut donc changer les assolements ou transformer la nature des terres sans le consentement du propriétaire.

L'article 4 de la loi de 1889 déclare applicables au colonage les articles 1730, 1731 et 1768 du Code civil. Les articles 1730 et 1731 édictent pour le métayer l'obligation de rendre la métairie à la fin du bail en bon état de réparations locatives.

S'il a été fait un état des lieux, lors de la délivrance, la chose doit être restituée telle qu'elle a été livrée suivant cet état.

S'il n'en a pas été fait, le preneur est présumé l'avoir reçue en bon état et doit faire toutes les réparations locatives, à moins qu'il ne prouve que la dégradation est antérieure à son entrée en jouissance.

Nous avons vu que dans les Basses-Alpes les réparations locatives sont entièrement supportées par le propriétaire (enquête de 1878 par la Société des Agriculteurs de France). Les articles 1730 et 1731 restent donc inapplicables dans notre région : le propriétaire ne pourra jamais se plaindre de ce que son métayer lui rend la métairie en mauvais état de réparations locatives, puisque c'est lui-même qui doit faire procéder à ces réparations.

III. — Obligation d'avertir le propriétaire des usurpations commises.

L'article 4 de la loi de 1889 renvoie encore à l'article 1768 qui impose au preneur l'obligation d'avertir

le propriétaire des usurpations qui peuvent être commises sur le fonds.

Ce renvoi à l'article 1768 est absolument inutile, a-t-on dit ; le maître conservant ici la surveillance et la direction pénètre chaque jour sur ses domaines et s'aperçoit bien vite des usurpations que les voisins commettent sur le fonds.

Nous répondrons qu'il y a telles usurpations qui peuvent passer inaperçues à celui qui n'exerce qu'une surveillance générale, mais qui n'échapperont pas à celui qui est chargé des détails de la culture et qui, partant, est mieux en contact direct avec la terre. Un léger déplacement de bornes, par exemple, peut ne pas être vu par le maître, mais sera sûrement remarqué par le fermier.

IV. — Obligation de résider dans les bâtiments affectés à l'habitation et de se servir des bâtiments d'exploitation.

C'est l'article 4 in fine qui impose cette obligation au métayer. Elle a pour but de sauvegarder le privilège du bailleur qui porte sur tout ce qui garnit la métairie, en le forçant à se servir des bâtiments d'exploitation pour y loger ses récoltes, ses bestiaux et ses instruments aratoires, puisque tout cela est affecté au privilège du bailleur (1).

(1) En ce sens, Rérolle : du bail à colonage partiaire Guillouard : Louage, II, p. 71.

Le bailleur est tenu de résider dans les bâtiments affectés à l'habitation, parce que devant exploiter en bon père de famille, il exploiterait mal, s'il résidait ailleurs et souvent loin. Sa présence sur les lieux mêmes de l'exploitation agricole constitue une garantie de la bonne exécution des travaux de culture et une sauvegarde contre les déprédations que pourraient commettre des maraudeurs. Le propriétaire a d'ailleurs tout intérêt à ce que les bâtiments de la métairie soient habités au point de vue de leur conservation même.

V. — Obligation de garnir la métairie de bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation. L'article 13 de la loi de 1889 déclare applicable au métayage l'article 1766 qui oblige le preneur d'un héritage rural à le garnir des bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation, que l'usage ou la convention mettent à sa charge. Tout ceci est en effet affecté au privilège du bailleur, lui tient lieu de gage et répond des dommages-intérêts qui pourraient être dus par le métayer à la suite d'un manquement à ses obligations ou de sa mauvaise exploitation.

VI. — Obligation de ne sous-louer ni de céder son bail sans le consentement du propriétaire. Le métayer ne peut, en effet, ni sous-louer, ni céder son bail, article 1733, il doit cultiver lui-même. Cet article 1763 et autres du Code civil relatifs, au métayage restent applicables, bien que la loi de 1889 ne les ait pas

reproduits dans son texte. M. Clément a dit en effet, dans la séance du 18 juin 1888 au Sénat (1) : « Nous n'avons pas cru indispensable de répéter dans notre loi ce qui se trouvait dans le Code civil ni relativement à l'interdiction de sous-louer, ni relativement au cheptel donné au colon partiaire. Nous n'avons pas abrogé ces dispositions, elles subsistent. Ce que nous avons voulu, c'est combler les lacunes, et non pas reproduire les articles qui restent dans le Code civil avec la force et l'autorité qui leur appartient. »

Quel est le motif de cette obligation imposée au métayer de cultiver lui-même, de ne sous-louer ni de céder son bail ?

Cela provient de ce que le contrat de métayage est un contrat fait, intuitu personæ, en considération de la personne du colon. Le propriétaire a choisi son métayer, à cause des aptitudes professionnelles, des qualités d'honnêteté qu'il lui suppose et qu'il ne croirait pas trouver chez autre.

C'est un contrat dans lequel « electa est industria » qui impose au colon une obligation de faire personnelle, dont il ne peut se décharger sur un autre. Or, si le métayer pouvait se substituer quelqu'un dans la culture des terres, le nouveau colon pourrait ne plus présenter, pour l'exécution de cette obligation de faire, les mêmes garanties de capacité qui ont déter-

(1) *Journal Officiel* du 18 juin, déb. parlem. p. 6621.

miné le propriétaire à contracter cette espèce d'association qu'engendre le métayage.

Néanmoins il ne faut pas exagérer l'étendue de cette obligation imposée au métayer. Le législateur n'a pas voulu, en édictant l'article 1763, obliger le colon à effectuer lui-même tous les travaux, car ce serait souvent impossible. Il a seulement entendu par là que le colon devait en garder la surveillance et ne pouvait se décharger du soin de leur direction sur un autre, car c'est en vue de son industrie, de son habileté à régir une exploitation agricole, plutôt que de son travail personnel, que le maître l'a choisi.

Toutefois lorsqu'il s'agit de parcelles de terrain données à métayage, on ne peut nier qu'ici le travail personnel du colon est pris en grande considération et a été une cause déterminante du contrat. Son obligation de faire devient plus stricte dans ce cas.

Le colon peut donc s'adjoindre des aides si ses forces sont insuffisantes pour l'exploitation. « La prohibition de sous-louer ou de céder son bail n'empêche pas le colon de s'associer dans son exploitation telle ou telle personne que bon lui semble, le plus souvent un membre de sa famille, un de ses enfants par exemple au moment où il se marie. Ces associés n'ont cette qualité d'associés que dans leurs rapports avec le métayer ; vis-à-vis du bailleur, celui-ci seul est engagé dans les liens du colonage partiaire et responsable de l'exécution du contrat. C'est ce qui

fait que cette association en sous ordre ne peut être critiquée par le bailleur. » (1) Ainsi s'exprime Guillouard au sujet des sous associés et des aides que peut s'adjoindre le colon. Le propriétaire ne saurait critiquer non plus cette assistance mutuelle que se prêtent, dans l'arrondissement de Sisteron, les petits métayers en vue d'effectuer les gros travaux de culture.

Comme ils ne possèdent chacun que des moyens insuffisants, ils conviennent de s'entr'aider par groupes de trois ou quatre, soit pour les labours, soit pour le battage du blé. Grâce à cette association temporaire dans laquelle chacun d'eux apporte les ressources dont il dispose en bêtes de trait ou en instruments aratoires, ils arrivent à effectuer rapidement et dans de bonnes conditions des travaux que leurs propres forces isolées ne leur auraient jamais permis de mener à bien.

L'article 1764 sert de sanction aux prescriptions contenues dans l'article 1763 ; il accorde au propriétaire le droit de rentrer en jouissance de son bien, en cas de contravention; celui-ci pourra demander la résolution du contrat pour inexécution des obligations.

L'article 1764, comme l'article 1741, n'est qu'une application de la condition résolutoire tacite, contenue dans l'article 1184, applicable en matière de contrat

(1) Guillouard, Louage II, p. 163.

synallagmatique. Toute infraction à l'article 1763 n'entraînera pas forcément la résiliation du bail, l'article 1764 n'enlève pas au Tribunal son pouvoir d'appréciation; les juges auront à se déterminer d'après les circonstances, la gravité et la durée de la faute commise par le métayer.

VII. — Obligation de ne pas abandonner la culture du domaine pour aller travailler chez autrui.

Si le colon doit cultiver lui-même à plus forte raison ne peut-il abandonner la culture pour aller travailler chez autrui. Cette obligation doit être plus rigoureuse encore en matière de métayage qu'au cas de bail à ferme : car, lorsque le métayer néglige le domaine pour aller travailler au dehors, il porte préjudice au propriétaire en diminuant ses revenus.

Il n'est pas rare de voir des métayers, attirés par la perspective d'un salaire fixe en argent se louer la plus grande partie de l'année comme journaliers, et laisser en souffrance les travaux de la métairie. Ils aggravent souvent encore ce manquement à leurs obligations en se servant des bestiaux et des voitures de transport pour faire des charrois pour autrui. Aussitôt que le maître constatera l'existence de pareils abus, il devra intervenir énergiquement pour en éviter le renouvellement.

M. Clément, dans son rapport au Sénat, considère comme une infraction très grave à la règle de jouir en bon père de famille le fait par le colon d'employer les

bestiaux en dehors de la culture de la métairie et spécialement à des charrois pour autrui. Cette pratique vicieuse expose le métayer à de justes dommages-intérêts et l'abus persistant pourrait même justifier une demande en résiliation. Le colon court, d'ailleurs de gros risques ; si les animaux venaient à mourir, il aura commis un quasi-délit dont il reste responsable. Cette infraction n'a pas été mentionnée particulièrement parce qu'elle aurait semblé être seule réprouvée par la loi, tandis qu'il en est d'autres de même nature qui n'en sont pas moins répréhensibles. (Rapport Clément au Sénat).

On ne saurait cependant voir un manquement à cette obligation dans le cas où les métayers conviennent de s'entr'aider et d'échanger leurs services en vue de certains travaux, ou, lorsqu'ils s'emploient comme journaliers, parce que le domaine baillé à colonage n'a pas une étendue suffisante pour les occuper toute l'année, comme cela arrive fréquemment dans l'arrondissement de Sisteron.

VIII. — Obligation de prévenir le propriétaire avant la récolte.

Cette obligation n'est pas expressément formulée par la loi de 1889, mais le métayer agira prudemment, en avertissant le propriétaire chaque fois qu'il y aura une récolte à partager; il détournera tout soupçon injurieux de la part du maître, sur la régularité du partage.

Celui-ci a surtout intérêt à être prévenu à l'avance lorsqu'il s'agit de récoltes qui exigent une certaine préparation.

Dans beaucoup de pays et dans l'arrondissement de Sisteron en particulier, le battage du blé se fait encore au moyen d'un gros rouleau en bois ou en pierre traîné par des bêtes de somme. Ce travail de foulage exige quelquefois plusieurs semaines ; les divertissements sont alors faciles pour le fermier malhonnête ; si le maître n'a pas été prévenu dès le début pour exercer son droit de surveillance pendant la durée des opérations du battage, il risque fort de ne venir partager que sa « moitié », lorsqu'il interviendra. Dans l'intérêt de la confiance que le maître lui a accordée et de la bonne harmonie qui doit régner entre eux, le colon devra observer strictement cette obligation, car la présence du propriétaire à chaque partage est la meilleure garantie contre les mauvaises tentations qui pourraient l'assaillir.

Néanmoins ces inconvénients que présente le foulage au rouleau tendent à disparaître par suite de l'emploi de plus en plus fréquent des machines à battre le blé, qui, exigeant moins de temps, rendent les divertissements plus difficiles, sinon impossibles.

IX. — Obligation de livrer au propriétaire la part de récoltes qui lui revient. Partages annuels.

L'article 2 de la loi de 1889 nous dit que « les fruits et produits se partagent par moitié, s'il n'y a stipulation ou usage contraire. »

M. Clément, dans son rapport au Sénat, a expliqué de la façon suivante le fondement de la règle du partage par moitiés adoptée par l'article 2.

« La part, revenant à chacune des parties, est réglée souverainement par la Convention, si elle s'explique à cet égard. Mais il se peut qu'il n'y ait pas de convention, ou que les parties aient omis d'indiquer la portion de fruits et de produits attribués à chacune d'elles. Elles sont censées alors s'en être remis à l'usage. Nous avons dit combien ces usages sont variables, à raison des lieux, de la nature des propriétés, de leur mode de culture et des éléments divers qui composent la métairie. Il était cependant utile et possible de poser une règle de droit commun applicable dans le silence de la convention et à défaut d'usage contraire. Il y a, en effet, une coutume qui domine toutes les autres, non seulement en France, mais en Italie, c'est le partage par moitiés. »

C'est donc d'abord la convention des parties qui fixera la proportion du partage, à son défaut ce sera l'usage des lieux et ce n'est qu'en l'absence de stipulations ou d'usages locaux qu'on suivra la règle du partage par moitiés.

Non seulement, s'il y a usages ou conventions contraires on appliquera la règle du partage par moitiés, mais encore tous les fruits quels qu'ils soient devront être partagés selon cette proportion.

L'article 51 du projet du Gouvernement contenait

une double exception au partage de tous les fruits par moitié. Cet article attribuait, en effet, au preneur la jouissance exclusive des jardins annexés à son habitation et la faculté de profiter pour son usage personnel de l'émondage des haies et des arbres existant sur la propriété.

La Commission du Sénat ne crut pas devoir maintenir cette exception parcequ' « il était plus naturel de laisser purement et simplement sous l'empire de la convention et de l'usage les particularités fort diverses qui se rattachent au mode de partage des fruits et à l'attribution de certains produits à l'une ou l'autre des parties. »

La règle posée par l'article 2 est donc que le partage doit comprendre tout ce que rapporte le domaine, c'est à celle des parties qui prétendrait y soustraire un des produits à faire la preuve de la convention ou de l'usage local qui affranchit ce produit du partage.

Il est cependant très rare que tous les fruits se partagent exactement par moitiés. De nombreux usages locaux attribuent certains produits en totalité à l'une ou l'autre des parties ou suivant une proportion autre que la moitié.

Presque partout les produits de la basse-cour et les laitages sont laissés au métayer moyennant une légère redevance fixe en nature.

Ne se partagent pas les fourrages destinés à la nourriture ou à l'engraissement du bétail.

Dans les Basses-Alpes, pour les petites terres données à métayage dont tous les fourrages se partagent, il est d'usage de laisser les 2/3 ou même la totalité du sainfoin au métayer.

Celui-ci profite également des pommes et des poires détachées des arbres par le vent avant maturité. Le blé ne se partage qu'après prélèvement de la quantité nécessaire pour la semence de l'année suivante.

Les partages ont lieu généralement dans les champs, immédiatement après la cueillette, pour les fruits des arbres, les raisins, les pommes de terre; pour ceux qui exigent une certaine préparation, comme les pois et les haricots qui doivent être au préalable dépouillés de leur écorce, le partage se fait dans la grange.

La part qui revient au maître est portable et non quérable, le métayer est obligé de la porter dans les bâtiments qui lui sont désignés.

Conséquences du partage des fruits.

Le droit de co-propriété du bailleur sur les fruits se transforme en un droit de propriété exclusive sur la part qui lui est attribuée par le partage. Le colon ne pourrait le forcer à recevoir d'autres fruits que ceux produits par le domaine, puisque le partage qui a pour but de mettre feu à cette co-propriété entre bailleur et colon ne peut porter que sur ceux-là.

Les fruits mis au lot du propriétaire, en vertu de l'effet rétroactif du partage sont réputés d'avoir tou-

jours été sa propriété, ils sont donc affranchis de toute saisie dont les créanciers du colon auraient pu les frapper.

Les fruits attribués par le partage sont des fruits naturels. Nous appliquerons en ce qui concerne leur acquisition les règles relatives aux fruits naturels. Si le bailleur est simplement un usufruitier et non le propriétaire du fonds, comme cela se produit sous divers régimes matrimoniaux pour le mari, il ne restera définitivement propriétaire que des fruits qu'il aura perçus lui-même. Article 585. Ceux qui n'auront pas encore été perçus au moment où l'usufruit finit appartiendront au propriétaire du fonds.

Deux questions se posent à propos du partage des fruits.

Qu'arrive-t-il si la totalité ou une partie de la récolte vient à périr par cas fortuit sans qu'aucune faute n'ait été commise ?

Par qui sera supportée la perte ?

L'article 9 de la loi de 1889 nous répond : que le colon n'a pas d'indemnité à réclamer au bailleur, que chacun d'eux supporte sa portion correspondante dans la perte commune.

Cette solution est conforme au droit commun : co-propriétaires de la récolte non encore partagée, les deux parties doivent supporter cette perte dans la mesure de leur droit de propriété, par application de la règle : Res perit domino.

Les articles 1769, 1770 et 1771, qui édictent une solution contraire au cas de bail à ferme, constituent une exception au droit commun.

En l'absence de ces dispositions exceptionnelles, le fermier aurait dû supporter seul la perte des récoltes par cas fortuit et n'aurait pas eu le droit de demander une remise du prix de sa location. L'article 1771 apporte cependant une exception à la règle formulée par l'article 9 de la loi de 1889, lorsque le colon a été mis en demeure de délivrer au maître sa portion de récolte ; il déclare que le maître, dans ce cas, ne sera tenu de supporter sa part dans la perte.

La responsabilité du colon dans ce cas résulte de l'article 1302 : il est en effet débiteur d'un corps certain qui a péri après qu'il a été mis en demeure, pour échapper à la responsabilité qui pèse sur lui, il devra prouver que la chose fût également périe chez le créancier si elle lui eût été livrée.

Si la perte par cas fortuit a lieu après le partage, chacun la supportera dans la mesure où sa portion individualisée par le partage a péri, par application de la règle : Res perit domino.

Si le colon s'approprie ou détourne une partie des récoltes, comment caractérisera-t-on ce fait ?

Le colon commet d'abord un délit civil article 1382 ; ne commet-il pas aussi un délit pénal, soit un vol, soit un abus de confiance ?

Nous distinguerons si le détournement a lieu avant ou après partage.

1° Le détournement a lieu avant partage. Il est indubitable que le délit du colon échappe à la loi pénale : il ne peut y avoir vol, parce que l'élément essentiel du vol fait défaut, le colon détenant matériellement la chose détournée ne l'a pas soustraite à son propriétaire ; il ne peut y avoir également abus de confiance, car la chose détournée ne lui a pas été remise à un titre quelconque, elle se trouve entre ses mains parce qu'il l'a lui-même semée et récoltée. Il a simplement violé une clause du contrat. En ce sens, Limoges, arrêt du 26 juillet 1888 (1).

La Cour d'Agen admet cependant que le détournement des produits à partager constitue une véritable soustraction frauduleuse, arrêt du 7 février 1850 (2).

2° Le détournement a lieu après partage.

Dans cette hypothèse le colon détourne des fruits appartenant au maître, car celui-ci est devenu propriétaire exclusif des choses composant son lot : il y a donc vol dans ce cas, soustraction frauduleuse d'une chose appartenant à autrui. L'article 379 du Code pénal est applicable.

Si le maître a confié sa part de récolte au métayer après en avoir reçu délivrance, en lui donnant mandat de la vendre, l'article 408 du Code pénal relatif à

(1) D. P., 1890-2-189.
(2) S. P., 1850-2-208.

l'abus de confiance régira cette espèce, car le détournement porte alors sur des choses détenues en vertu d'un mandat.

Il y aurait également abus de confiance si le détournement portait sur la partie du prix des récoltes vendues en bloc qui revient au maître, car cette somme lui a été remise en sa qualité de mandataire du bailleur.

X. — Obligations accessoires.

Le colon peut également être tenu de quelques obligations accessoires résultant de stipulations conventionnelles.

1° Au premier rang de ces obligations se place le paiement de la Prestation Colonique.

C'est une somme d'argent fixe que le colon s'engage à payer au maître à la fin de chaque année du bail ou après chaque récolte.

D'après les uns cette protestation représenterait le loyer du métayer pour les bâtiments qu'il habite, sa part dans l'impôt foncier et la compensation de certains avantages dont il jouit exclusivement dans quelques régions, par exemple, le jardin attenant à l'habitation, ce qu'il prélève dans le laitage et les pommes de terre pour sa nourriture. Ce n'est pas là qu'il faut chercher le fondement de la prestation colonique : on ne saurait obliger le métayer à payer l'équivalent d'un loyer sous forme de prestation colonique, car l'obligation d'habiter dans la métairie lui est imposée en

vue de la bonne exécution du contrat, par conséquent en vue d'un avantage commun.

Cette prestation ne saurait davantage être considérée comme représentant la part du métayer dans l'impôt foncier, car beaucoup admettent qu'il constitue une charge de la propriété et non de la jouissance.

Il faut convenir avec Méplain (1) que « cet élément n'est autre que l'écart qui existe entre les quantités de travail exigées par des domaines différents pour produire une même somme de produits. » La fertilité du sol n'est pas partout la même, elle varie souvent de domaine à domaine. Pour la même somme de travail, un domaine plus fertile ou mieux aménagé donnera une rémunération plus grande, avec moins de frais, Il y a un rapport entre la production et les frais d'exploitation qui n'est pas le même partout, et c'est sur la variabilité de ce rapport qu'est fondée la légitimité de la prestation colonique. Elle dépend donc d'abord de la productivité du sol ; elle peut être due aussi dans le cas d'améliorations importantes effectuées sur la métairie.

D'après d'autres elle serait rendue plus nécessaire aussi depuis que l'on tend à réduire à la seule proportion de la moitié le partage des produits. Autrefois les quote-parts exigées des colons étaient infiniment variables et s'inspiraient de la différence de fertilité du sol ; pour rétablir l'égalité réelle, il faut aujourd'hui faire appel à cette prestation pécuniaire.

(1) *Traité du bail à portion de fruits.*

Le colon ne pourrait obtenir une remise en cas de mauvaise récolte, car cette somme a dû être calculée en tenant compte des bonnes et des mauvaises années, étant établie d'après le rendement moyen du fonds, le propriétaire ne pourrait l'accroître si l'année est bonne et le colon ne pourrait demander une diminution si l'année est mauvaise.

On a reproché à cette prestation colonique de donner au propriétaire, en l'élevant à son gré à mesure que la prospérité du domaine augmente, le moyen de profiter seul et indûment des améliorations dues uniquement au travail du métayer. Aussi, lors de la première délibération au Sénat, M. Foucher de Careil a-t-il proposé de proscrire la clause par laquelle « le proriétaire, avant tout partage, prélevait une somme déterminée qui sert à payer les impôts et qui est souvent plus élevée. »

M. Clément lui a répondu avec raison : « Il y a entre le propriétaire et le cultivateur une association; or, cette association est librement contractée suivant les intérêts de chacun, et il n'est pas possible que le législateur proscrive des clauses qui sont elles-mêmes parfaitement licites et qu'il interdise de faire reposer cette association sur telle ou telle base, surtout quand ces bases n'ont rien de contraire à l'équité naturelle. » (1)

(1) Sénat, séance du 31 mai 1880, *Journal Officiel* du 1er juin, débats parlementaires, p. 5194.

2° Redevances en nature.

Il est d'usage presque partout de laisser au métayer la libre disposition des produits de la basse-cour, œufs ou volailles, du lait, du beurre, moyennant la remise au maître chaque année d'une certaine quantité fixe de ces produits. Dans l'arrondissement de Sisteron, l'usage attribue au propriétaire :

Une douzaine et demie d'œufs par poule et par an et un nombre de poulets variable d'après l'étendue de la métairie. Le maître s'assure ainsi de la possession de vivres sains et non fraudés et le colon trouve également un bénéfice appréciable dans ce qui lui reste, si l'on considère que la portion due au maître est généralement minime, que la nourriture des animaux de basse-cour est peu coûteuse et qu'il est d'usage de laisser à cet effet au métayer les mauvais grains après le battage du blé.

L'application de la règle du partage par moitiés à ces mêmes produits n'aurait pas assuré au bailleur ce qu'il obtiendra par le mode de redevance fixe imposée au métayer. Ces produits échappent facilement, en effet, à la surveillance et au contrôle, « Songez dit M. Baudrillart, dans un article de la *Revue des Deux Mondes*, que la loyauté à l'égard de ces menus objets si tentants et qui se placent si naturellement sous la main ne veut pas être mise trop à l'épreuve. » (1).

(1) *Revue des Deux Mondes*, 1er octobre 1885, p, 593.

3° Charrois.

Quelquefois le maître stipule du métayer l'obligation d'exécuter un certain nombre de charrois chaque année pour son propre compte.

Si le nombre est illimité et s'il y a abus du maître, le métayer pourra demander au juge de déterminer d'une façon précise ceux qu'il doit effectuer ; le propriétaire abusera d'ailleurs rarement de cette faculté, car il a intérêt à ce que le colon consacre son temps à la culture des terres et à ce que les bestiaux ne soient pas surmenés par des occupations étrangères à celles de la métairie.

Il a été jugé que les charrois ne s'arréragent pas, c'est-à-dire que ceux qui n'auront pas effectués à temps voulu ne seront plus dus ; s'il en eût été autrement, le métayer aurait pu se trouver absorbé pour longtemps, à un moment donné, par des travaux improductifs pour lui et au détriment de la bonne exploitation de la métairie à laquelle il a tout intérêt.

Il va sans dire que le colon doit, même en l'absence de toute stipulation, effectuer les charrois nécessaires pour le transport des matériaux en vue de réparations aux bâtiments de la métairie.

XI. — Obligation de contribuer par moitié aux dépenses extraordinaires et aux frais de semence.

Le colon doit contribuer pour moitié aux dépenses extraordinaires non prévues devenues nécessaires

pendant le cours du bail, telles que achats de semences, pailles, foins, engrais, lorsque ceux de l'année sont insuffisants soit à la suite d'une mauvaise récolte, d'une inondation, ou de tout autre cas de force majeure.

Il est juste de mettre ces frais à la charge du bailleur et du colon par moitiés, puisque chacun en profitera dans la même proportion.

(Voir plus haut : Obligations du bailleur V).

Le métayer contribue par moitié aussi à l'achat et à la fourniture des semences. Pour le blé, il est d'usage de prélever le grain à ensemencer immédiatement après le battage, le partage ne porte que sur l'excédent qui reste après ce prélèvement.

L'article 3 de la loi du 21 mai 1836 met à la charge du colon les prestations en nature ou la taxe due en remplacement pour l'entretien des chemins vicinaux.

L'impôt des portes et fenêtres étant une charge de l'habitation doit être payé par le colon. Nous avons vu qu'il en est autrement dans notre région.

XII. — Obligation de laisser à la fin du bail les pailles, fourrages et semences que le colon a trouvés en rentrant.

Le métayer sortant est obligé de laisser les pailles, foins, engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance, article 1778 que l'article 13 de la loi de 1889 déclare applicable.

Le propriétaire a à se garder ici, en ce qui concerne les fourrages, contre une fraude que commet souvent le métayer sortant. Celui-ci a tout intérêt à ce que le cheptel soit estimé très cher puisqu'il profitera de la moitié de la plus-value. Que fait-il alors pour engraisser les animaux ? Il commence à les nourrir copieusement lorsqu'il apprend son prochain départ, il résulte ensuite de ce gaspillage une pénurie de fourrage pour le colon rentrant. Pour éviter cette fraude, le maître n'a qu'à faire estimer le fourrage à l'entrée et à la sortie du colon et obliger ce dernier à laisser pareille quantité à celle qu'il a trouvée.

L'article 1778 ajoute que « quand même, il (le colon) ne les aurait pas reçus (en rentrant), le propriétaire pourra les retenir suivant l'estimation. »

Cette disposition édicte une véritable expropriation pour cause d'utilité privée, mais sous cet intérêt privé il y a un intérêt public en cause, c'est celui de la bonne culture des terres.

Si ces pailles et foins ont été détruits par un incendie, le fermier est obligé de les remplacer. Cet incendie est assimilé à celui de la métairie et le colon en est responsable, comme débiteur d'un corps certain, en vertu de l'article 1302, à moins qu'il ne prouve qu'aucune faute ne lui est imputable, car l'incendie n'est pas un cas fortuit.

Si c'est à la suite d'une grêle ou de tout autre cas de force majeure, le colon sortant ne devra aucune indemnité.

Le métayer sortant doit également laisser à celui qui rentre les logements convenables et autres facilités pour les travaux de l'année suivante. (Article 1777 que l'article 13 de la loi de 1889 déclare applicable.)

Cet article a pour but de régler les rapports du métayer rentrant et du métayer sortant et de prévenir les difficultés qui pourraient se produire entre eux.

Les obligations réciproques qu'il édicte sont destinées à faciliter le changement sans dommage pour l'un ou pour l'autre, ni pour l'exploitation de la métairie.

XIII. — Obligation de rendre la métairie à la fin du bail. Responsabilité du colon en cas d'incendie.

C'est la dernière obligation que l'on peut citer à la charge du colon. L'article 4 2° alinéa s'exprime ainsi : « Il répond de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail, à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille. »

Cet article a tranché une des plus vives controverses qui s'étaient élevées à l'occasion du métayage. Les partisans du système de l'assimilation du colonage au louage appliquaient l'article 1733, qui régit le cas d'incendie en matière de louage. Le colonage étant un louage, disaient-ils, on ne saurait chercher ailleurs que dans les textes relatifs à ce dernier, la solution

des questions que peut faire naître l'application de ce contrat. L'article 1733 s'impose naturellement.

En ce sens, Nîmes, arrêt du 14 août 1850 (1).

La même solution a été admise, tout au moins, en ce qui concerne la maison d'habitation, où le colon exerce les mêmes droits que le locataire ou le fermier proprement dit, par un arrêt de la Cour de Pau du 5 avril 1884 (2).

Les partisans de l'assimilation du colonage à la Société rejetaient l'application de l'article 1733 et soutenaient que le métayer ne pouvait être déclaré responsable de l'incendie, à moins que sa faute ne fût prouvée par le maître conformément à l'article 1382.

L'article 1733, disaient-ils, est une disposition exceptionnelle spéciale au contrat de louage et établissant à l'égard du locataire ou du fermier une présomption de faute qu'il est impossible d'étendre en dehors de ce contrat. Il faudrait pour que l'article 1733 fût applicable au métayer que celui-ci fût un locataire ; or, locataire il ne l'est pas, le colon est un associé dont la responsabilité ne se trouve engagée que d'après l'article 1382. D'après cet article, celui qui cause un dommage à autrui est tenu de le réparer, mais en pareil cas la preuve de la responsabilité de l'auteur du fait dommageable incombe au demandeur.

En ce sens, Limoges, arrêt du 21 février 1839 (3).

(1) D. P., 1851-2-144.
(2) D. P., 1886-2-1.
(3) S. P., 1839-2-406.

Ce système était entaché d'erreurs juridiques, car il est faux de dire, que la responsabilité du colon ne se trouve engagée que par application de l'article 1382 et plus faux encore que l'article 1733 contienne une disposition exceptionnelle au droit commun.

C'est une erreur tout d'abord de faire intervenir ici l'article 1382 ; cet article statue sur la faute commise en dehors de tout contrat, sur la faute délictuelle, c'est-à-dire sur celle qui intervient à l'occasion d'un délit ou d'un quasi-délit. Or, il ne peut être question ici que de la faute contractuelle, celle commise dans l'exécution d'un contrat et qui consiste à ne pas exécuter ou à mal exécuter une obligation.

Ce n'est pas en vertu de l'article 1382 que se trouve engagée la responsabilité du métayer, mais au contraire en vertu de l'article 1302 qui statue sur la responsabilité encourue par le débiteur d'un corps certain, lorsqu'il y a perte de ce corps certain. D'après cet article, une fois que le demandeur a fait la preuve de l'obligation en vertu de laquelle une personne est tenue de lui délivrer ou de lui restituer un corps certain, c'est à cette personne, si elle se prétend libérée, à faire la preuve de sa libération. Si la chose a péri par cas fortuit, elle devra faire la preuve de ce cas fortuit, car, à défaut de cette preuve, elle sera présumée en faute.

Si nous faisons l'application de ces principes au contrat de métayage dans le cas d'incendie, nous

voyons que le maître doit d'abord faire la preuve de l'obligation en vertu de laquelle le colon est tenu de lui restituer la métairie, c'est-à-dire la preuve du contrat de métayage, article 1315. Ce sera ensuite au colon qui se prétendra libéré à faire la preuve de sa libération par la remise du bâtiment, et si le bâtiment a péri par incendie, il devra démontrer qu'il est exempt de toute faute, car l'incendie en lui-même n'est pas un cas fortuit, il n'est jamais que le résultat d'une cause qui aura son origine, tantôt dans un événement fortuit, tantôt dans un fait imputable au locataire. Une fois l'obligation du métayer de rendre la métairie établie par le maître, celui-ci n'a plus rien à prouver, le colon sera présumé en faute du moment qu'il ne rend pas la métairie, à lui de faire tomber cette présomption. Il est donc faux de dire que le maître doit faire la preuve directe de la faute du colon, conformément à l'article 1382.

L'article 1733 n'est que l'application de ces principes ; il n'est pas une disposition exceptionnelle spéciale au contrat de louage. La présomption de faute qu'il fait peser sur le preneur en cas d'incendie de l'immeuble loué, n'est que l'application des règles du droit commun contenues dans l'article 1302 concernant la responsabilité contractuelle. Comme tout débiteur d'un corps certain, si le preneur veut éloigner la présomption de faute qui pèse sur lui en cas de perte de ce corps certain, il devra prouver le cas for-

tuit, exclusif de toute faute de sa part, qu'il allègue à l'appui de sa libération.

L'énumération des moyens de preuve que l'article 1733 fournit au preneur pour se disculper, n'est d'ailleurs nullement limitative, elle est purement énonciative. L'article 1733 énumère les moyens de justification les plus usuels, mais non les seuls que le locataire puisse invoquer pour établir qu'il n'est pas en faute.

Cet article ne contenant rien de contraire au droit commun, il n'y a nul motif de le rejeter lorsqu'il s'agit d'apprécier la responsabilité du colon en cas d'incendie.

Aussi avant la loi de 1889, la grande majorité des auteurs s'était-elle prononcée pour l'application de l'article 1733.

En ce sens : Aubry et Rau, tome IV, paragraphe 371.

Laurent, tome XXV, n° 479.

Guillouard, tome II, n° 625.

Rérolle : p. 381.

Nîmes, 14 août 1850. — Bordeaux, 18 mai 1865. — Chambéry, 10 avril 1867. — Amiens, 10 avril 1877. — Dijon, 26 mars 1879. — Aix, 18 juillet 1874.

Certains auteurs, tels que Méplain (1) et Latreille (2), avaient essayé d'atténuer la responsabilité du colon en ce qui concerne les bâtiments d'exploitation,

(1) *Traité du bail à portions de fruits*, p. 154.
(2) Latreille, *Revue critique*, année 1864, p. 405.

invoquant pour motif que, le maître conserve dans l'administration une part de surveillance, qu'il visite les bestiaux dans les étables, y fait pénétrer ses gens pour l'engrangement des récoltes, et que, dans ces conditions, il serait peu équitable de ne pas tenir compte de la position subalterne du métayer pour diminuer son degré de responsabilité. Il doit y avoir une différence, disent-ils, entre les bâtiments où le propriétaire peut pénétrer et le logement du colon inviolable où le propriétaire n'a aucun moyen de surveillance.

La jurisprudence n'a pas admis cette distinction et a décidé, la surveillance de ces bâtiments d'exploitation incombant également au colon, qu'il fallait appliquer sans restriction l'article 1733. En ce sens Cour de Riom, 19 novembre 1884 (1).

L'article 4 de la loi de 1889 qui règle la responsabilité du colon au cas d'incendie d'après le droit commun des articles 1302, 1315 et 1137, n'a fait que consacrer l'application de l'article 1733 en matière de métayage, puisque ce dernier n'en est lui-même qu'une reproduction.

Cependant si l'on se réfère aux travaux préparatoires, on voit que les rédacteurs de la loi de 1889 ont eu la pensée qu'ils apportaient dans cet article 4 une exception à l'article 1733.

(1) D. P. 86-2-1, *id.*, S. P. 85-2-125.

La Commission du Sénat a, en effet, refusé de soumettre le métayer aux dispositions de l'article 1733, parce que, a dit M. Clément, « cet article limite d'une manière exceptionnelle la justification du locataire, il n'est exonéré de la responsabilité qui pèse sur lui qu'autant qu'il prouve que l'incendie est arrivé par cas fortuit, force majeure, ou par vice de construction..... Il faut en revenir en ce qui le concerne aux principes du droit commun..... » (1).

Nous trouvons la même idée exprimée dans le rapport de M. Million à la Chambre.

Cette déclaration du rapporteur de la loi au Sénat est complètement erronée, en ce qu'elle considère comme universellement admis que l'article 1733 contient une disposition dérogatoire au droit commun.

Nous avons démontré comment l'article 1733 n'est qu'une application pure et simple du droit commun contenu dans l'article 1302 relatif à la faute commise par le débiteur d'un corps certain.

Tandis que, dans l'opinion des auteurs de la loi de 1889, l'article 1733, exigerait pour la décharge du locataire la preuve positive de l'un des trois faits énoncés dans son texte, c'est-à-dire, la force majeure, le vice de construction ou la communication du feu par la maison voisine, nous avons dit également que la doctrine la plus généralement suivie par les auteurs

(1) Sénat, Séance du 14 juin 1880, *J. Off.* du 15, déb. parlem., p. 6486.

ou la jurisprudence enseignait, au contraire, que l'article 1733 n'est pas limitatif et que le locataire est déchargé de toute responsablité du moment qu'il avait établi d'une manière quelconque que l'incendie ne lui était point imputable.

« De sorte que les auteurs de la loi de 1889 se sont mépris sur la portée de l'article 1733 et que, croyant voter une disposition dérogatoire à la règle établie par l'article 1733, ils se sont bornés à reproduire les dispositions de ce texte, sinon dans ses termes au moins dans son esprit. »

Les tribunaux apprécieront souverainement les faits allégués par le métayer et tendant à décharger sa responsabilité en cas d'incendie.

Un arrêt de la Cour de Toulouse du 20 mars 1894 (1) décide que pour être exonéré de la responsabilité de l'incendie survenu pendant la durée du bail à colonage « il ne suffit pas au colon de s'appointer à prouver, d'une manière générale, qu'il a veillé à la garde et à la conservation de l'immeuble en bon père de famille ; il faut que son offre de preuve porte sur des faits suffisamment précis pour permettre aux juges d'apprécier s'il a réellement, comme le prescrit l'article 4 deuxième alinéa de la loi du 18 juillet 1889, veillé en hon père de famille à la garde et à la conservation de l'immeuble : par exemple qu'il a toujours

(1) S. P. 1895-2-44.

géré la métairie, tant pour les immeubles que pour les objets qu'ils renferment, comme s'il se fût agi de sa propre chose, qu'il ne s'est jamais écarté des précautions qu'exige la prudence dans une exploitation agricole, qu'il y avait un vice de construction sur lequel il avait appelé plusieurs fois l'attention du propriétaire. »

Voir dans le même sens un arrêt rendu par la Cour d'Orléans le 13 août 1897 (1).

Le tribunal civil de Bourges a décidé le 18 juillet 1895 que, lorsqu'il est constant que l'incendie a été allumé par des vagabonds autorisés à passer la nuit dans une grange, on ne saurait considérer que le colon ait commis une faute en ne fouillant pas ses hôtes pour s'assurer s'ils avaient des allumettes.

Deux questions restent à résoudre en matière d'incendie.

I. — Quelle est la responsabilité du métayer en cas d'incendie, lorsqu'il y avait co-occupation des bâtiments avec le propriétaire ?

Il y a co-occupation si le propriétaire se réserve dans les bâtiments de la métairie une chambre un grenier à foin pour y mettre son grain, car alors le propriétaire peut entrer librement dans un appartement dont il a la clef.

Le métayer d'après le droit commun ne doit rendre

(1) D. P 1899-2-292.

que les bâtiments qu'il occupe, pour ceux-là seuls il sera présumé en faute, article 1302.

Ou bien le métayer prouvera qu'il est exempt de toute faute, de la façon qu'indique l'article 4 de la loi de 1889 et alors il sera dégagé de toute responsabilité.

Ou bien il ne pourra arriver à faire cette preuve et ne pourra écarter la présomption qui pèse sur lui, et alors il devra rendre la valeur des bâtiments qu'il occupait. Pour le reste, ce sera au propriétaire à démontrer la faute du métayer, conformément à l'article 1382, car il n'y a plus pour cette partie des bâtiments d'obligation contractuelle en vertu de laquelle le métayer soit tenu.

II. — Si un contrat de fermage et un contrat de colonage sont superposés, le propriétaire qui a affermé son domaine a-t-il une action directe contre le métayer de son fermier en cas d'incendie des bâtiments ?

Il est hors de doute d'abord que le propriétaire peut actionner le métayer en employant l'action du fermier par application de l'article 1166. Mais cette action oblique ou indirecte ne donne pas un droit exclusif au propriétaire. Celui-ci est obligé de subir le concours des autres créanciers du fermier sur les biens que cette action fera rentrer dans son patrimoine, il n'en recueillera pas tout seul le profit, de plus il reste exposé aux exceptions personnelles que

le métayer pouvait opposer au fermier, locataire principal.

Le propriétaire ne peut-il pas actionner directement le métayer sans exercer les droits du fermier, sans passer par les fourches caudines de l'article 1166 ?

La jurisprudence résout la question affirmativement quand il s'agit des relations d'un propriétaire et d'un sous-locataire. Arrêt de la Chambre civile de la Cour de cassation du 13 janvier 1892 (1).

Cet arrêt accorde une action directe au bailleur contre le sous-locataire « le propriétaire puiserait dans le contrat de bail et dans le fait de l'habitation le droit de poursuivre directement le sous-locataire pour l'exécution des obligations qui lui incombent. Les dispositions de l'article 1733 fondées sur la présomption que l'incendie qui a éclaté dans une maison est arrivé par la faute des personnes qui l'habitent et auxquelles incombe l'obligation de veiller à sa conservation en leur qualité de preneurs, comprendraient, dans leur généralité, aussi bien ceux qui demeurent dans la maison à titre de sous-locataires que les locataires principaux eux-mêmes, tenus les uns comme les autres de rendre l'immeuble en bon état à l'expiration du bail et notamment d'exercer la surveillance nécessaire pour empêcher les incendies de se produire. » Cette décision est fort critiquable,

(1) D. P. 1892-1-509.

comment le bailleur peut-il avoir le droit d'agir directement contre le sous-locataire avec lequel il n'a pas traité ?

Le contrat intervenu entre le fermier et le métayer est pour lui, res inter alios acta, le lien contractuel n'existe qu'entre fermier et métayer, entre locataire principal et sous-locataire. Le sous-preneur, le métayer, n'est obligé de rendre que vis-à-vis du preneur principal le fermier ; dans leurs rapports l'article 1733 s'applique, mais dans leurs rapports seulement.

Nous concluerons donc que le maître ne peut avoir d'action directe contre le métayer dans l'hypothèse qui nous occupe, il ne peut exercer que l'action indirecte de l'article 1166 ou agir par application de l'article 1382, mais en prouvant alors que le métayer a commis une faute qui a occasionné l'incendie.

§ 3. — *Droits du maître.*

I. — Droits de surveillance et de direction :

« Le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation, soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. L'exercice de ce droit est déterminé quant à son étendue par la convention ou, à défaut de convention, par l'usage des lieux. » (1) article 5, premier alinéa.

(1) Voici comment M. Million, rapporteur de la loi à la Chambre, a expliqué le fondement de ce droit :

« Dans le bail à colonage ou métayage, le propriétaire reste intéressé non seulement à l'amélioration de sa terre, mais même à son

Le droit de direction s'applique au domaine considéré dans son ensemble, il permet au propriétaire d'orienter l'exploitation dans le sens le plus conforme et le plus profitable aux intérêts de la métairie. Il se manifeste surtout dans l'extension à donner aux cultures nouvelles, dans l'amélioration à faire aux anciennes, dans le choix des espèces de bestiaux, dans le choix des semences, dans le renouvellement des instruments et dans l'emploi des engrais.

Ce droit de direction ne doit troubler en rien le métayer dans l'exécution de ses obligations, le maître n'intervient que pour les mesures générales et les innovations et non dans la culture journalière et pratique, dans les détails quotidiens d'exécution, pour lesquels le métayer conserve le libre exercice de son initiative.

Le maître devra se rappeler que le métayer n'est ni un domestique, ni un préposé, qu'il est plutôt un associé responsable de la bonne exécution des travaux, qui doit par conséquent avoir une certaine liberté d'action, et rester toujours complètement maître des moyens d'exécution.

Il ne peut se refuser à faire les travaux courants recommandés par l'usage, mais s'il s'agit d'une expé-

rendement annuel. Il importe qu'il puisse, par ses avis, par son expérience, par son intelligence et aussi quelquefois par des avances qu'il promet, concourir à donner à la culture une direction qui peut se traduire par un rendement supérieur, dont le colon profite comme lui ». *Journal Officiel* du 27 juillet 1888. Doc. parlem, n° 2784.

rience qui présente trop d'aléa, il peut exiger que le propriétaire la prenne pour son compte.

Ce sont là autant de questions de fait que le juge résoudra dans sa sagesse en cas de contestation.

Le droit de surveillance a surtout pour but d'empêcher les fraudes et la tentation de mal faire que l'absence de tout contrôle pourrait trop facilement engendrer, soit lors du partage des récoltes ou lors de la vente des bestiaux. Les soustractions sont faciles au moment du battage ou des semailles, ce sera au propriétaire à veiller discrètement, sans blesser les susceptibilités du métayer, à ce qu'il ne s'approprie pas la portion de semence fournie qui excède celle employée, à ce qu'il ne transporte pas des gerbes, ailleurs qu'à l'aire désignée par le propriétaire. Cette dernière fraude est très fréquente, il faut voir l'ingéniosité que déploie le métayer dans son exécution à l'époque de la moisson et du battage, et, quelle complicité bienveillante il rencontre chez ses collègues !

II. — Droits de chasse et de pêche.

« Les droits de chasse et de pèche restent au propriétaire », article 5, 2me alinéa.

La loi de 1889 n'a fait que consacrer la solution généralement admise. Les mêmes droits n'ont pas été accordés au métayer, parce qu'il ne fallait pas lui fournir une occasion de négliger la culture des terres, en consacrant une partie de son temps à la recherche du gibier.

Le colon conserve cependant le droit de détruire les animaux nuisibles ; de tuer les volailles ou pigeons qui causent des dommages sur la propriété, articles 4 et 7, loi du 4 avril 1889, et les chats surpris en flagrant délit de braconnage.

Le droit de chasse et de pêche implique naturellement le droit de passage, mais sans causer des dégâts aux cultures.

III. — Privilège accordé au bailleur.

« Le bailleur exerce le privilège de l'article 2.102 du Code civil », article 10.

Depuis la loi du 25 mai 1838, qui dans son article 3 s'occupe de déterminer la compétence du juge de paix au cas de demande en validité de saisie-gagerie pratiquée sur le colon partiaire par son propriétaire, il n'était plus possible de nier l'existence d'un privilège au profit de ce dernier et l'application de l'article 2102 du Code civil en matière de bail à colonage.

Plusieurs décisions judiciaires s'étaient déjà prononcées en ce sens :

Cour de Limoges, 26 août 1848, confirmant un jugement du tribunal civil de Chambon, S. P. 1849-2-321 et D. P. 1849-2-173.

Douai, 21 janvier 1865, S. P., 1865-2-237.

Paris, 26 décembre 1871, S. P., 1873-2-13.

Alger, 25 juin 1878, S. P., 1878-2-327.

Cassation, 19 janvier 1880, S. P., 1880-1-249.

Cassation 18 juin 1889, D. P., 1889-1-339.

Tous ces arrêts admettaient que le bailleur à colonage partiaire avait droit, pour tout ce qui touche l'exécution du bail, ainsi que pour tous les dommages-intérêts et frais auxquels le fermier aurait été condamné à raison de l'inexécution de ses obligations, au privilège que l'article 2102 Code civil accorde au propriétaire.

Quoique à peu près universellement admis par la jurisprudence et les auteurs, le législateur de 1889 a cru bon de mettre cette question du privilège hors de contestation par un texte formel, l'article 10 précité.

A l'occasion de ce privilège plusieurs questions se posent.

A. — Sur quoi porte le privilège du bailleur à colonage. L'article 10 nous répond : sur les meubles, effets, bestiaux appartenant au colon, c'est-à-dire sur tout ce qui garnit la métairie et sert à son exploitation, tels qu'ustensiles aratoires et animaux attachés à la culture par le colon.

Le privilège porte sur « tous » les meubles garnissant la métairie, même s'ils appartenaient à des tiers ; sauf dans ce cas la notification de son droit de propriété que le tiers pourrait avoir faite au bailleur ou la mauvaise foi de ce dernier qui savait que l'objet n'appartenait pas au preneur. Pour donner plus d'efficacité à ce privilège l'article 2102 1°, alinéa 5, accorde un droit de saisie-revendication au bailleur lorsque

les meubles sur lesquels porte son privilège ont été déplacés sans son consentement. Lorsqu'il s'agit de meubles garnissant une ferme ou une métairie, le bailleur a un délai de quarante jours pour exercer la revendication contre le tiers-détenteur. Ce délai de quarante jours, court du jour de l'enlèvement des meubles ou du jour que le propriétaire en a eu connaissance lorsque le tiers-possesseur et le preneur ont employé des moyens frauduleux pour cacher l'enlèvement. Et toutefois si le possesseur contre lequel la revendication est exercée les a achetés dans une foire, dans un marché, dans une vente publique ou d'un marchand vendant des choses pareilles, article 2280, modifié, loi du 11 juillet 1892, sa bonne foi, qui consiste dans l'ignorance du privilège du bailleur, étant éclatante, le bailleur revendiquant est tenu de lui rembourser le prix que la chose lui a coûté.

L'article 10 ajoute que le privilège porte encore « sur les portions de récolte appartenant au colon. »

La loi entend désigner par cette expression la part qui revient au métayer dans la récolte de l'année, quand même elle ne serait pas encore engrangée dans les bâtiments de la métairie. Ces fruits de la récolte de l'année constituant la part du colon sont atteints par le privilège même avant d'être récoltés, ou quand ils reposent encore sur le sol, en gerbes ou en meules, ou quand, bien même, ils auraient été engrangés

chez un tiers, sauf le droit de préférence qui pourrait appartenir à ce dernier comme bailleur des bâtiments qui abritent la récolte.

Quant aux récoltes des autres années, elles ne seront grevées du privilège du bailleur à colonage que si elles se trouvent engrangées dans la métairie, en qualité de meubles garnissant la ferme.

Supposons que le colon ait vendu sa part de récoltes, cette vente va-t-elle faire disparaître le privilège ?

Nous distinguerons deux hypothèses :

1° La récolte a été vendue, mais n'a pas été livrée. Les fruits sont encore entre les mains du colon, le vendeur ; le bailleur est donc encore en possession de son gage et son privilège se maintiendra aussi longtemps que durera la possession du preneur.

C'est en ce sens qu'a statué la Cour de Limoges, confirmant un jugement du Tribunal civil de Chambon le 26 août 1848 (1).

« Le privilège de l'article 2102, dit cet arrêt, peut être exercé par le bailleur ou propriétaire tant que les fruits se trouvent sur le fonds et bien qu'ils aient été vendus à un tiers par le colon partiaire ou preneur, parce que le droit du propriétaire serait en effet illusoire et manquerait de sanction s'il était au pouvoir du colon de l'annihiler au moyen d'une vente

1) D. P., 1849-2-173.

à laquelle il ne manquerait presque jamais de recourir pour faire perdre au bailleur les avances que celui-ci lui aurait faites. »

La solution contraire a été admise par M. Rérolle.

2° La récolte a été vendue et livrée.

Le propriétaire ne pourra la revendiquer, comme les autres meubles, dans un délai de quarante jours pour exercer son droit de privilège.

Cette solution résulte des termes mêmes de l'article 2102, 1°, alinéa 5, où quand le législateur passe au droit de revendication, il omet la récolte et ne parle plus que des meubles déplacés sans le consentement du bailleur.

D'ailleurs par leur nature même, les fruits sont destinés à être vendus, à être livrés au commerce, le propriétaire ne pourra pas dire qu'ils ont été déplacés sans son consentement, car il est censé avoir acquiescé d'avance à la vente et à la livraison faites par le colon.

Le législateur avait à sauvegarder ici deux intérêts opposés ; si l'acheteur est de bonne foi, ce qui arrive souvent, il eût été injuste de ne pas lui donner la préférence sur le bailleur. En décider autrement, ç'eût été mettre une entrave aux relations commerciales en ôtant toute sécurité à l'acheteur.

Le privilège du bailleur porte enfin sur l'indemnité qui pourrait être due au colon par une compagnie d'assurances à la suite d'un sinistre, s'il avait fait assurer son mobilier contre l'incendie. Article 2, loi du 19 février 1889.

B. — Quelles créances garantit le privilège ?

L'article 10 répond : le paiement du reliquat du compte.

Que faut-il entendre par cette expression, reliquat du compte ?

Cela comprend toutes les créances que le propriétaire peut avoir contre le métayer à raison de l'exploitation du domaine.

1° Ce privilège garantira d'abord la part de récolte qui doit revenir au bailleur ; il garantira la créance représentative de la valeur de cette part, si elle n'existe plus en nature à la suite d'une faute du métayer, si elle a été consommée, détournee ou vendue par lui.

Mais ici une question se pose : la loi du 19 février 1889, qui restreint dans son article 1er le privilège accordé au bailleur d'un fonds rural aux deux dernières années échues, l'année courante et l'année qui suit sans distinguer si le bail a ou non date certaine, s'applique-t-elle en matière de métayage ?

Nous le pensons, parce qu'en renvoyant purement et simplement à l'article 2102, le législateur de 1889 a entendu faire l'application de cet article avec toutes les modifications que des lois antérieures lui ont fait subir. S'il y avait des distinctions à faire, c'était au législateur seul qu'il appartenait de les formuler.

Il suffit d'ailleurs de lire le titre général de cette loi pour se convaincre qu'on n'a pas voulu borner la restriction au privilège du bailleur à ferme.

Le bailleur à colonage ne pourra donc porter en compte comme créances privilégiées que les sommes lui étant encore dues sur les bénéfices des deux dernières années, sa part dans ceux de l'année courante, et un chiffre représentant ses droits pour l'année suivante.

2° Ce privilège garantit encore le paiement des prestations accessoires pécuniaires ou autres, telles que l'arriéré de la prestation colonique, dues par le colon. « Il s'applique tout naturellement, a dit M. Million à la Chambre, aux sommes que le colon s'oblige à payer au propriétaire, soit pour sa part dans l'impôt foncier, soit à titre de loyer d'habitation ou pour compenser la jouissance exclusive qu'il peut avoir de certains produits ou denrées, soit pour les prestations annuelles en argent et dont l'importance varie suivant les avantages que présente l'exploitation du domaine. » (1).

3° Le privilège garantit les avances faites par le propriétaire en exécution d'une clause du bail. « Il en est de même, a dit encore M. Million, des avances faites au colon pour les besoins de l'exploitation ; son intérêt comme celui du propriétaire est que ce dernier puisse, avec sécurité, lui faire des avances qui le mettent à même de cultiver plus utilement et peut-être de rétablir ses affaires par son travail. »

(1) *J. Off.* du 27 juillet 1888, Doc. parlem. n° 2784.

La Cour de Cassation, par un arrêt du 19 janvier 1880 (1), avait admis déjà que le privilège du bailleur s'étendait aux avances en argent faites par celui-ci au preneur, en conformité des clauses du bail et pour en assurer l'exécution, que, peu importait le moment où ces avances avaient eu lieu, si la remise était intervenue en vertu du contrat.

Pour que ces avances soient privilégiées, il faut qu'elles se rapportent au bail, qu'elles aient pour objet d'en assurer l'exécution. Si le bailleur fait un prêt en argent au preneur sans qu'il n'y ait aucun rapport entre ce prêt et le bail, le privilège ne le garantira pas. Celui-ci ne peut s'appliquer que lorsque les avances concernent l'exécution du bail, c'est-à-dire ont pour but de faciliter l'accomplissement des obligations qui en résultent.

4° Le privilège garantit même les avances faites en dehors de toute clause du bail, mais pendant sa durée, pour permettre au métayer de continuer la culture.

Les termes généraux qu'emploie l'article 10 nous autorisent en effet à placer ces créances sous la garantie du privilège. La convention d'avances, quoique postérieure à la formation du bail, s'y rapporte, en forme la suite naturelle, on peut dire que c'en est une clause additionnelle.

(1) S. P. 1880-1-249.

Qu'importe la date des avances, pourvu qu'elles aient pour objet l'exécution du bail, qu'elles soient faites dans l'intérêt de l'exploitation du domaine ? Supposons que le propriétaire fournisse à son colon du grain pour subsister, qu'il paie pour lui l'impôt que la convention avait mis à la charge du colon, il agit en vue de l'exploitation de l'immeuble, il facilite par cela même l'exécution du bail qui, sans ces avances, serait le plus souvent impossible.

Qui ne comprend, en effet, combien il importe d'assurer au propriétaire le privilège de l'article 2102 pour les fournitures qu'il a faites au métayer ?

Sans cette sécurité le propriétaire ne consentirait à faire les avances en grains, denrées de toute espèce, argent, qu'il fait au colon dès les premiers jours de son installation, si on lui enlève le légitime espoir qu'il a de récupérer ces avances sur la récolte que le colon fera produire au domaine. »

En ce sens : Cour de Limoges, 26 août 1848 (1).
Alger, 25 juin 1878 (2).
Cassation, 19 janvier 1880 (3).
Paris, 26 décembre 1871 et 5 mars 1872 (4).

On peut donc dire d'une façon générale que ce privilège existe pour la garantie de toutes les clauses

(1) S. P. 1849-2-327.
(2) S. P. 1878-2-327.
(3) S. P. 1880-1-249.
(4) S. P. 1873-2-13.

du bail à colonat, qu'il s'applique à toutes les charges et obligations du preneur, même aux dommages-intérêts encourus par le colon en ne remplissant pas ses obligations.

C. — Quel est le rang de ce privilège accordé au bailleur ?

Il résulte de l'article 2102, 1°, alinéa 4, que les sommes dues pour les semences ou pour les frais de la récolte de l'année sont payées, sur le prix de la récolte, et, celles dues pour ustensiles, sur le prix de ces ustensiles, par préférence au bailleur dans l'un et dans l'autre cas.

Nous avons ici deux privilèges distincts qui priment celui du bailleur et qu'il importe de déterminer exactement.

1° Le privilège accordé à raison des sommes dues pour les semences ou pour les frais de récolte de l'année appartient à tous ceux qui ont pris une part quelconque à l'ensemencement des terres et à la levée de la récolte à tous ceux qui ont contribué par leur travail ou leurs fournitures à la production des fruits. C'est de toute justice, puisque sans eux cette partie du gage du bailleur n'existerait pas.

Nous accorderons donc ce privilège au vendeur de semences et aux journaliers qui ont pris une part directe aux semailles et à l'enlèvement des récoltes. La Cour de Douai, dans un arrêt du 21 janvier 1865 (1), a

1 S. P. 1865-2-237.

déterminé en ces termes ce qu'il fallait entendre par l'expression frais de levée de récolte :

« Cette expression, est-il dit dans l'arrêt, ne s'applique pas uniquement à l'opération qui consiste à détacher du sol les fruits qu'il a produits, mais encore à celle d'emmagasinage et même à toutes celles auxquelles l'agriculteur est obligé de se livrer pour les mettre en état d'être vendues. Toutes en effet concourent à donner à la chose récoltée sa valeur vénale, toutes par conséquent ont, au même titre, droit au privilège. Ainsi donc, le privilège accordé aux frais de récolte, en ce qui concerne le blé ne protège pas seulement l'ouvrier qui a coupé les épis, celui qui les a mis en gerbes, et celui qui les a engrangés ou en a fait des meules ; il protège également ceux qui les ont battus, vannés, criblés, serrés dans les greniers. »

Certains auteurs ont encore élargi le sens de l'expression, frais de récolte, en déclarant qu'il fallait entendre par là tous les frais quelconques faits en vue de la récolte, tels que ceux d'amélioration du sol parcequ'ils ont nécessairement dû augmenter le gage des créanciers. Ils ont ainsi étendu le privilège à la créance de celui qui a fourni les engrais pour fertiliser le sol.

Nous repoussons cette extension du privilège aux fournitures pour engrais, l'interprétation restrictive étant ici de rigueur, car les privilèges sont de droit étroit et ne peuvent être étendus d'un cas à un autre par voie d'analogie.

La Cour de Cassation, dans un arrêt du 18 juin 1889 (1), a décidé que les gens de service ou domestiques engagés au mois ou à l'année peuvent toutefois se faire payer leurs gages par préférence au bailleur, en invoquant le privilège établi par l'article 2102, 1°, alinéa 4, du Code civil au profit de ceux qui ont fait les labours ou levé les récoltes, mais dans le cas seulement où les salaires pour lesquels ils réclament le privilège proviennent exclusivement de fournitures ou de travaux faits pour la récolte de l'année.

Lorsque donc un serviteur à gages a été employé tantôt à des travaux le référant à la récolte de l'année, tantôt à d'autres, il peut réclamer ce privilège pour la partie de ses salaires qui représente les travaux concernant la récolte. On peut considérer son salaire comme une créance successive, susceptible d'être fractionnée et il pourra réclamer pour chacune d'elles le privilège qui lui est afférent. Il invoquera le privilège de l'article 2102, 1°, alinéa 4, pour la fraction gagnée lors des moissons et semailles; pour l'autre, il jouira de celui accordé par l'article 2101, 4°.

Au point de vue théorique, il n'y a pas gros inconvénient à accorder les deux privilèges aux domestiques, mais au point de vue pratique, il y aura souvent réelle difficulté à déterminer la partie des gages garantie par chaque privilège, il faudra rechercher le temps employé aux moissons et semences, procéder

(1) D. P. 1889-1-399.

par conséquent à une ventilation, chose toujours délicate et souvent impossible.

Aussi la Cour de Limoges, par un arrêt du 1er février 1882 (1), avait-elle déjà rejeté l'opinion adoptée par la Cour de Cassation, en se basant sur les motifs suivants :

« Attendu qu'il est évident que le privilège de l'article 2102, 1°, alinéa 4, ne peut-être invoqué par les domestiques ordinaires, que ces derniers, en effet, doivent faire tout ce qui leur est commandé par le chef d'exploitation et qu'il serait impossible, sans tenir une comptabilité difficile, minutieuse et même impraticable pour les propriétaires ruraux de constater jour par jour à quels travaux ont été soumis les domestiques afin d'établir dans quelle mesure la récolte serait frappée du privilège de l'article 2102, 1°, alinéa 4, et de déterminer parmi des gens tous employés à l'ensemble de la même exploitation, mais peut-être à des travaux différents, ceux dont le salaire serait privilégié sur les fruits... . »

Au surplus ne peut-on pas dire que l'article 2101, 4°, ne leur aurait point accordé un privilège général, si l'article suivant avait contenu en leur faveur un privilège spécial et préférable ?

Remarquons en terminant que le privilège qui garantit les frais de semences ou de récolte ne porte jamais que sur la part revenant au colon dans la récolte de l'année.

1) *Gaz. Palais*, 1882-1-437.

2° Le privilège accordé à celui auquel des sommes sont dues pour fournitures d'ustensiles prime également celui du bailleur. Ce privilège appartient à tous ceux qui, pendant le cours du bail, ont vendu, fabriqué, réparé des ustensiles servant à l'exploitation du fonds.

Les créances dues de ce chef devront être payées par préférence à celles du bailleur sur le prix de ces ustensiles.

Le privilège accordé par l'article 2102, 1°, alinéa 4, à ceux qui ont participé à la récolte, au vendeur de semences et au vendeur d'ustensiles, viendra donc au second rang, immédiatement après les frais de justice, dans le classement des privilèges sur les meubles.

D. — Moyens d'assurer l'exécution de ce privilège.

1° Le bailleur à colonage n'a pas de titre exécutoire, il n'a qu'un bail verbal ou un bail par acte sous seing-privé enregistré ou non.

Il sera obligé dans ce cas de procéder par la voie de la saisie-gagerie. Pendant l'instance introduite pour lui procurer le titre exécutoire dont il a besoin, il ferasaisir gager les meubles du colon affectés à son privilège.

La saisie-gagerie n'est pas une voie d'exécution forcée, mais une mesure de précaution, permettant

(1) *Gaz. Palais* 1882-1-437.

au bailleur, non muni de titre exécutoire, de faire mettre sous la main de justice les effets et fruits qui sont dans les bâtiments concédés ou sur les terres, afin d'empêcher le colon en les faisant disparaître de compromettre l'exercice du privilège que l'article 4 de la loi de 1889 accorde au bailleur. Comme formalités préliminaires une simple sommation suffit pour pouvoir saisir-gager le lendemain. (Art. 819, 1er alinéa, Code procédure civile et non un commandement).

S'il y a péril en la demeure ou s'il y a urgence, le propriétaire pourra même, à l'instant, sans avertissement aucun, en vertu de la permission qu'il en aura obtenu sur requête, du président du tribunal de première instance ou du juge de paix, faire procéder à la saisie-gagerie. Article 819, paragraphe 2. Cette requête afin de saisie-gagerie et la demande la validité de saisie-gagerie sont de la compétence du juge de paix, lorsque le revenu de la métairie, déterminé par le principal de la contribution foncière multiplié par 5, n'est pas supérieur à 400 francs. Article 3 et 10 de la loi du 25 mai 1838 modifiée par l'article 1er de la loi du 2 mai 1855.

Au-dessus de cette somme le bailleur devra s'adresser au Tribunal civil.

Si des meubles ont été déplacés par le colon, le bailleur devra les revendiquer dans un délai de quarante jours, Article 2102, 1°, alinéa 5, s'il veut pouvoir les saisir-gager, article 819, paragraphe 3, Code procédure civile.

La Cour d'Alger a décidé par un arrêt du 25 juin 1878 que les avances faites par un propriétaire à son colon partiaire n'étant exigibles, sauf stipulation contraire qu'après le partage des fruits, le propriétaire qui, avant cette époque, opère une saisie-gagerie pour arriver au remboursement de ses créances, porte au colon un préjudice dont il doit l'indemniser.

Cet arrêt est très critiquable, il faut bien laisser le propriétaire prendre des mesures de précaution, lorsqu'il a à douter de la bonne foi du colon !

2° Le bailleur a un titre exécutoire.

Si le bailleur possède un bail authentique ou un jugement qui condamne le colon au paiement du reliquat du compte, il pourra procéder par la voie de la saisie-exécution, moyennant un commandement donné au moins un jour franc avant la saisie.

Les articles 592 et 593 déterminent les objets qui ne pourront être compris dans la saisie-mobilière. Il pourra également procéder par la voie de la saisie-brandon, en ce qui concerne les fruits pendant par branches ou par racines.

La loi de 1889, malgré le sentiment contraire de quelques-uns, n'a accordé aucun privilège au colon pour lui assurer le remboursement des sommes dont le bailleur pourrait être débiteur envers lui.

On a pensé sans doute que ce dernier est généralement plus solvable et qu'il sera rarement débiteur de sommes envers le colon.

Nous terminerons l'étude du privilège du bailleur en rappelant que les fruits mis au lot du propriétaire sont affranchis de toute saisie dont les créanciers du colon auraient pu les frapper, ces fruits par suite de l'effet rétroactif du partage sont en effet réputés avoir toujours été sa propriété et ne sauraient être affectés à la garantie de créances étrangères à leur propriétaire.

§ 4. — *Droits communs aux parties.*

I. — Règlement de compte annuel.

« Chacune des parties peut demander le règlement annuel du compte d'exploitation. » Article 11, 1er alinéa, loi de 1889.

Ce règlement de compte comprend toutes les opérations qui ont été effectuées dans le courant de l'année, il mentionne d'une part les dépenses de toute sorte faites pour les besoins de l'exploitation, soit pour achat d'engrais, fourrages, bestiaux, les sommes avancées au métayer et les sommes dont il peut se trouver débiteur en vertu de quelque clause particulière du contrat ; il mentionne d'autre part les recettes qui ont été effectuées dans l'année soit à la suite de ventes d'animaux ou de produits agricoles.

Ce règlement de compte, d'après le rapporteur de la loi à la Chambre, M. Million, a une grande importance aussi bien pour le colon que pour le bailleur, il

leur permet de juger du résultat de leurs efforts, de savoir si l'association est en perte ou si, au contraire, elle a réalisé des bénéfices, il leur indique les réformes à opérer dans leur pratique pour arriver à une meilleure production.

L'article 11, dans son deuxième alinéa ainsi conçu :

« Le juge de paix prononce sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque les obligations résultant du contrat ne sont pas contestées, sans appel, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort, et à charge d'appel à quelque somme qu'il puisse s'élever, » déroge au droit commun : 1° relativement aux taux de la compétence ordinaire des juges de paix et 2° au point de vue de la preuve ; il organise, en cas de contestation sur les articles du compte, une procédure simple, facile, rapide et peu coûteuse pour arriver au règlement.

1° Relativement au taux de la compétence.

L'article 11 attribue une compétence toute spéciale au juge de paix en matière de réglement de compte.

Mais il faut que la contestation ne porte que sur une question de chiffres, qu'elle soit née d'une obligation résultant du contrat et que cette obligation ne soit pas contestée. Le juge de paix ne jouira de cette compétence spéciale que si les parties sont en désacord, par exemple, sur le produit d'une vente de bestiaux.

L'article 11 sera inapplicable toutes les fois que la demande de l'une ou l'autre des parties, quoique se rapportant au règlement de compte, mettra en discussion l'existence ou l'étendue d'une obligation résultant du contrat.

Le débat qui aurait pour objet des accusations d'inculture, de malfaçons, de privation de jouissance, d'infraction à la loi même du contrat, ou toute inexécution des obligations, l'interprétation d'une clause obscure de la convention, la question de savoir, par exemple, si une grange a été ou non comprise dans les immeubles, objet du colonage, échappent à cette compétence spéciale du juge de paix et doivent être soumis au tribunal civil, si l'objet de la contestation dépasse le taux de la compétence ordinaire du juge de paix. En ce sens, Cour de Limoges, 30 avril 1894 (1). Cette compétence extraordinaire accordée au juge de paix dans les cas prévus par l'article 11, consiste en ce que celui-ci va pouvoir se prononcer sur les difficultés relatives aux articles du compte, à charge d'appel, à quelque somme que l'objet de la contestation puisse s'élever, alors même qu'il dépasserait de beaucoup le taux de sa compétence ordinaire en premier ressort, actuellement fixé à 200 francs.

Il n'y a aucun danger à agir ainsi, a dit M. Million dans son rapport, le règlement, devant être, suivant le

(1) D. P. 95-2-293.

principe adopté, annuel ; il n'y aura que des sommes peu considérables engagées dans la contestation et si, par extraordinaire, le règlement prenait une certaine importance, les parties auraient toujours la possibilité en appel de retrouver les garanties d'examen qui pourraient avoir fait défaut en première instance.

Le juge de paix prononcera sans appel sur les difficultés relatives aux articles du compte, lorsque l'objet de la contestation ne dépasse pas le taux de sa compétence générale en dernier ressort.

La loi de 1889 n'a pas voulu indiquer par un chiffre le taux de cette compétence en dernier ressort qui reste toujours fixé à 100 francs, parce qu'une commission spéciale étudiait alors un projet de loi destiné à reculer cette limite de 100 francs. « La compétence en dernier ressort, limitée à 100 francs, a paru à votre Commission fixée à un taux trop bas, par suite de l'augmentation des frais de justice, mais pour ne pas se mettre en désaccord avec la Commission spéciale qui étudie cette question, elle a pensé qu'il fallait adopter une formule générale qui renvoie au taux de la compétence en dernier ressort. » (1).

Lorsque le compte a été arrêté d'une façon définitive entre les parties, le juge de paix n'est plus compétent pour statuer sur la demande en paiement du reliquat de ce compte que dans les limites ordinaires fixées par la loi du 25 mai 1838.

(1) Rapport de M. Million à la Chambre.

S'il s'agit de contestations qui ne sont plus relatives aux articles du compte, de litiges concernant les obligations réciproques des parties, de questions d'interprétation des conventions, l'article 11 cesse de s'appliquer, le droit commun reprend son empire, et c'est l'article 1er de la loi du 25 mai 1838 qui déterminera la compétence du juge de paix.

Néanmoins, lorsqu'il s'agira des actions en paiement de loyers, de congés, des demandes en résiliation, des expulsions de lieux, les juges de paix en connaîtront sans appel jusqu'à la valeur de cent francs et à charge d'appel à quelque valeur que la demande puisse s'élever, mais il faudra que la location verbale ou par écrit ne dépasse pas annuellement quatre cents francs. Pour savoir, en matière de métayage, si la location dépasse ou ne dépasse pas 400 francs, le juge de paix prendra pour base du revenu de la propriété le principal de la contribution foncière de l'année courante, multiplié par cinq (1).

2° Au point de vue de la preuve.

« Le juge statue sur le vu des registres des parties ; il peut même admettre la preuve testimoniale s'il le juge convenale ». Article 2, dernier alinéa.

Pour que le juge de paix, en ce qui concerne les difficultés relatives au règlement de compte annuel, puisse statuer sur le vu des registres des parties, il faut que ceux-ci soient suffisamment bien tenus et

1) Loi du 25 mai 1838, article 3 modifié par l'article 1er de la loi du 2 mai 1855.

puissent fournir au juge par leur régularité un élément d'appréciation certain.

S'il n'y a pas de registres où s'ils sont insuffisants pour établir la vérité, le juge peut admettre la preuve testimoniale, même en matière excédant 150 francs, dérogation aux articles 1341 et suivants du Code civil.

« Cette faculté d'admettre le mode de preuve qu'il jugera le plus utile à la manifestation de la vérité n'est pas limitée au juge de paix ; il est certain, par le texte même de l'article, qu'elle suit le litige devant le juge d'appel et que les tribunaux civils pourront avoir, pour les instances qui leur seront soumises, les mêmes facultés d'instruction que les juges de paix ». Rapport, Million.

Nous venons d'étudier quels sont les litiges pour lesquels l'article 11 de la loi de 1889 attribue une compétence spéciale au juge de paix, de déterminer par conséquent la compétence, ratione materiæ, prévue par l'article 11; or, cette dernière touche à l'ordre public, aussi la Cour de Bordeaux, faisant application de ce principe a-t-elle décidé, le 21 juillet 1898 (1), que le tribunal civil est incompétent en raison de la matière pour connaître de ces difficultés et que s'il a néanmoins statué, l'appel est recevable contre sa décision, même qualifiée en dernier ressort, et la Cour d'office prononcer son incompétence qui est d'ordre public.

(1) Rec. Bordeaux, 246-1-1899.

Il nous reste maintenant à déterminer la compétence, ratione personæ, c'est-à-dire rechercher quel est le juge de paix compétent.

Quelques auteurs appliquant purement et simplement la règle contenue dans l'alinéa 1er de l'article 59 Code procédure civile, actor sequitur forum rei, attribuent compétence au juge de paix du domicile du défendeur, puisque le différend que fait naître le règlement de compte donne lieu à une action personnelle.

Ce système est peut-être le plus juridique, mais il présente de graves inconvénients pratiques : Supposons, en effet, que le maître ait son domicile situé loin la métairie, ce qui peut très bien se produire, puisque son travail de direction et de surveillance, ne l'absorbe pas d'une façon constante et ne l'oblige pas à résider près de la métairie, le colon pour obtenir justice sera obligé de se déplacer et d'aller plaider quelquefois très loin.

C'est peu conforme à l'intention du législateur de 1889 qui a surtout voulu établir pour la solution de ces petits litiges une justice expéditive, rapide et peu coûteuse.

Nous préférons le système admis par la Cour de Limoges dans son arrêt du 30 avril 1894 (1), qui attribue compétence pour la solution des litiges relatifs au règlement des produits au juge de paix dans le ressort duquel sont situés les biens.

(1) D. P. 1895-2-293.

Il est vrai que la Cour de Limoges en a ainsi décidé parce que le métayage tel qu'il est pratiqué dans la Marche et le Limousin constitue un contrat qui présente les caractères d'une société civile et que, par application de l'article 59, 5°, du Code de procédure civile, les litiges relatifs au règlement des produits doivent être portés devant le tribunal dans le ressort duquel la société est établie.

Mais ne peut-on pas faire valoir en faveur de cette solution, indépendamment du caractère particulier de société que les usages locaux de ce pays attribuent au métayage, que par sa situation ce juge est le mieux placé pour être renseigné à peu de frais et exactement, sur les produits de la métairie, sur le prix de vente de ceux n'existant plus en nature, sur les coutumes particulières de la région et d'une manière générale sur tous les éléments que comporte un règlement de compte entre propriétaire et colon ? Cette solution n'est-elle pas absolument conforme à l'esprit général qui a présidé à la rédaction de l'article 11 ?

Voir en ce sens également un jugement du Tribunal civil d'Agen du 24 mars 1904 (1).

Prescription.

L'article 12 nous indique par quel délai vont se prescrire les actions résultant de l'apurement de chaque compte annuel : « Toute action résultant du bail à colonat partiaire se prescrit par cinq ans, à partir de la sortie du colon ».

(1) Droit du 9 avril 1904.

L'article 12 en édictant cette prescription quinquennale est ainsi venu combler une lacune regrettable de la législation antérieure.

L'article 2277 ne soumet, en effet, à la prescription de cinq ans que les loyers des maisons et les prix de ferme des biens ruraux ; on ne pouvait étendre les termes limitatifs de cet article aux actions résultant du métayage et la prescription de trente ans restait seule applicable en matière de baux à portion de fruits.

Le nouvel article 12 a non seulement remplacé la prescription de droit commun par une courte prescription de cinq ans, mais il a encore édicté deux particularités propres à cette prescription :

1° Cet article n'établit pas une prescription spéciale pour chaque annuité, comme l'article 2277, ce n'est qu'à partir de la sortie du colon que la prescription unique qu'il a créée commence à courir.

2° Cette prescription s'étend à toutes les actions qui peuvent naître du contrat de métayage à la différence de celle de l'article 2277 qui ne s'applique seulement qu'à la dette annuelle des loyers ou fermages. Pour éviter cette forclusion après cinq ans, il suffira à la partie d'arrêter le compte avec son adversaire ou d'en obtenir la reconnaissance de son droit. Article 2248. Code civil.

Le but du législateur en édictant l'article 12 a été de hâter après la sortie du colon le règlement et l'apu-

rement du compte général qui ne saurait être différé sans inconvénient.

Il faut cependant remarquer que dans certains cas les actions résultant du métayage se prescrivent par une période plus longue que celle de la prescription trentenaire. Supposons, en effet, un bail à métayage qui dure depuis plus de 25 ans, il est évident que les actions qui ont pris naissance la première année du bail mettront plus de trente ans à prescrire.

Section II. — Des effets du Contrat de Métayage a l'égard des Tiers

Nous allons envisager dans cette section les effets du bail à colonage partiaire dans les rapports des parties avec les tiers.

1° En ce qui concerne les salaires dus aux ouvriers ;

2° Pour les fournitures faites à la métairie ;

3° En ce qui concerne la responsabilité du propriétaire, soit à raison d'un délit ou d'un quasi-délit commis par le colon, soit à raison d'un dommage causé par un animal de la métairie.

§ 1er. — *Paiement des salaires dus aux ouvriers*

Un ouvrier employé sur le domaine par le colon peut-il agir contre le propriétaire solidairement ou tout au moins par moitié, dans le cas où le métayer ne lui paye pas son salaire ?

Le maître ne peut pas être engagé solidairement avec le colon au paiement des salaires dus aux ouvriers ou domestiques, car la solidarité ne se présume point, il faut qu'elle soit expressément stipulée ; où trouverions-nous ici la convention ou le texte de loi qui formule une pareille solidarité ? Non seulement le maître n'est pas responsable solidairement avec le colon des salaires dus aux ouvriers ou domestiques, mais il n'en est pas même débiteur pour moitié.

L'apport du métayer consistant, en effet, dans le travail, les frais de main-d'œuvre doivent être entièrement à sa charge et le colon ne peut exiger que le bailleur contribue pour partie au paiement du salaire des auxiliaires qu'il s'est donnés. Les manouvriers employés par le colon n'ont aucun recours à exercer contre le propriétaire, ils ne sauraient lui demander le paiement de ce qui leur est dû.

Nous retrouvons une remarquable application de ces principes dans un jugement de M. le juge de paix de Boussac (Creuse) du 22 mai 1884, rapporté dans le *Moniteur Judiciaire de Lyon*, du 28 août 1884. Il débouta de sa demande le domestique d'un colon partiaire, qui avait assigné devant lui le propriétaire et le colon et demandé contre eux une condamnation solidaire au paiement de ses gages, soit 182 francs, par ces motifs : « que le colon fournit son industrie, c'est-à-dire son travail personnel et celui des gens à

son service, d'où il suit que le colon est tenu personnellement des salaires des domestiques employés par lui au travail des terres qu'il cultive sous la condition d'un partage de fruits. »

Les ouvriers jouissent, d'ailleurs, d'après la jurisprudence du privilège accordé par l'article 2102, 1°, alinéa 4, pour leurs salaires ou leurs gages relatifs aux travaux de semence ou à la levée des récoltes. Or, nous avons vu que ce privilège portait exclusivement sur la part qui revient au colon, c'est donc que le colon est seul responsable du paiement de cette dette.

§ 2. — *Paiement des fournitures faites à la métairie*

Des fournitures ont été achetées pour l'exploitation de la métairie, des réparations ont été faites aux instruments aratoires ou aux harnachements, dans quelle mesure les tiers pourront-ils actionner le propriétaire et le métayer ; sont-ils solidairement responsables du paiement de ces frais de fournitures ? Comme dans le cas précédent, il ne saurait y avoir solidarité ni légale, ni conventionnelle, alors même que l'on considérait le métayage comme une société civile, l'article 1862 n'admet pas la solidarité dans les sociétés civiles.

Le bailleur n'est-il pas tout au moins responsable du paiement par moitié ?

Deux systèmes sont ici en présence.

Dans le premier on admet que le maître est obligé dans la mesure de la part qu'il a dans la société à laquelle l'obligation a projeté, c'est-à-dire pour la moitié, bien que le colon ait agi sans son consentement ; ils appliquent l'article 1864 relatifs aux sociétés civiles.

Le Tribunal civil de Laval, le 11 novembre 1898, a déclaré que le colon qui achète à crédit des bestiaux qu'il place sur la terre agit comme administrateur de la société et oblige le propriétaire son associé à payer le prix de ces bestiaux.

La Cour de Cassation (1) a confirmé ce jugement le 21 octobre 1901 en se basant sur ce fait que le propriétaire avait ratifié la vente en gardant ces animaux pour l'exploitation de son domaine.

En résumé, d'après ce système, le métayage serait donc une société à l'égard des tiers et l'obligation des parties envers ceux-ci se trouverait déterminée d'après les règles qui régissent leur contribution dans les frais de fournitures.

D'après un autre système, cette association n'existerait qu'entre les parties et non à l'égard des tiers, l'article 1864 serait inapplicable dans notre espèce, le propriétaire ne saurait être obligé par son métayer, les engagements contractés par le colon pour la culture de la métairie n'obligeraient que lui, à moins

1. *Gazette du Palais* 1901-2-669.

toutefois qu'il ne fût pourvu d'un mandat de la part du maître ; sans mandat, le métayer ne s'obligerait que lui seul. La société n'existant pas à l'égard des tiers, celui-là seul serait tenu qui aurait figuré au contrat.

C'est le système que nous adoptons, car nous avons démontré que le métayage n'est pas une véritable société et qu'on ne peut par conséquent lui appliquer les règles de ce contrat. Le système précédent a le tort de confondre une question de contribution avec une question d'obligation envers les tiers, c'est-à-dire de soumettre les rapports extérieurs des parties avec les tiers à des règles qui ne concernent que les rapports des parties entre elles et que ceux-là ignorent forcément.

Enfin ce système n'est pas conforme à l'article 5 de la loi de 1889 qui réserve au propriétaire l'achat des fournitures nécessaires à la métairie.

C'est en notre sens que s'est prononcé le Tribunal civil de Castres, par un jugement du 2 décembre 1898 (1). Un propriétaire, poursuivi en paiement, solidaire du prix de vaches achetées par le colon partiaire, avait été mis hors de cause, car rien n'établissait qu'il avait donné mandat à celui-ci d'acheter ; le colon partiaire n'avait traité qu'en son nom seul et au moment du contrat avait été accepté par le vendeur comme débiteur unique.

1) D. P., 1899-2-375.

« Attendu que le principe, en vertu duquel le colon partiaire, lorsqu'il achète des bestiaux, serait le mandataire du propriétaire, n'est rien moins que certain et reste à démontrer, qu'il est unanimement reconnu que le métayer n'a pas qualité pour engager son maître vis-à-vis des tiers, qu'on le considère comme un preneur ou un associé ; qu'il n'est pas sérieux de soutenir que le colon partiaire, même lorsqu'il traite en dehors de la présence du maître, agit au nom et pour le compte de ce dernier ; qu'il ne saurait donc, à moins d'une preuve formelle à cet égard, être considéré comme son mandataire..... »

§ III. — *Responsabilité du maître à raison du dommage causé par un animal de la métairie.*

Le propriétaire est-il responsable du délit ou quasi-délit commis par son colon?

Peut-on également le déclarer responsable du dommage causé par un animal de la métairie ?

1° Il ne peut être déclaré responsable du délit ou du quasi-délit commis par son colon, parce que le métayage, n'étant ni un louage d'ouvrage, ni de services, le colon n'est ni un domestique, ni un préposé du bailleur ; celui-ci ne peut, dès lors, être déclaré responsable dans les termes de l'article 1384, paragraphe 3, du dommage causé à un tiers par la faute ou la négligence du colon.

2° En est-il de même, en ce qui concerne le dommage causé par un animal de la métairie?

Il arrive très souvent, en effet, que des animaux, conduits aux foires ou aux marchés, s'échappent des mains de leurs conducteurs et blessent des passants ou brisent des devantures de magasin. Le maître est-il responsable des accidents ou des dégâts causés par ces animaux appartenant à la métairie?

Non. La responsabilité imposée par l'article 1385 cesse de peser sur le propriétaire de l'animal, lorsqu'il s'est dessaisi de la détention et de la garde de cet animal par un contrat régulier.

Le maître ne peut donc être déclaré responsable ni à titre de commettant, ni à titre de propriétaire.

La Cour de Bourges, par un arrêt du 7 décembre 1885 (1), confirmant un jugement du Tribunal de Sancerre du 22 avril 1885, a rejeté la responsabilité du propriétaire de ces deux chefs.

Il s'agissait, dans l'espèce, d'une vache qui avait pénétré sur une voie ferrée en construction, non encore clôturée et avait provoqué le déraillement d'un train ballast.

1° En ce qui concerne la responsabilité du propriétaire attribuée au propriétaire comme commettant du colon :

« Attendu que la responsabilité civile à raison du fait d'autrui est de droit étroit et ne peut résulter que

1) S. P., 1886-2-107.

d'une disposition expresse de la loi; que l'article 1384 ne l'impose qu'aux maîtres et commettants pour le dommage causé par leurs domestiques et préposés dans les fonctions auxquelles ils les ont employés; que cette disposition est fondée sur les rapports d'autorité et de dépendance entre les maîtres et commettants d'une part, et les domestiques ou préposés de l'autre et que les premiers ayant tout à la fois le droit et le devoir de donner à leurs subordonnés les ordres nécessaires, et de leur prescrire les mesures convenables dans l'accomplissement des fonctions auxquelles ils les emploient;

« Attendu que Chevalier était métayer ou colon partiaire de la dame Chenu, qualité qui n'implique en rien celle de préposé et en est même exclusive; qu'en effet, quel que soit le caractère juridique que l'on attribue au colonage partiaire, le colon ne remplit pas une fonction au nom d'autrui, et est, en général, parfaitement libre et indépendant relativement à toutes les opérations se rattachant au colonage, dans la gestion duquel le propriétaire ne saurait s'immiscer autrement que pour sauvegarder les droits que lui assure son contrat et les règles légales consuétudinaires qui s'y rattachent. »

2° Sur le chef de la responsabilité qui lui incomberait comme propriétaire de l'animal, cause de l'accident :

« Attendu que si l'article 1385 impose une respon-

sabilité au propriétaire de l'animal, ce n'est nullement en sa seule qualité de propriétaire, mais parce que, en tant que propriétaire, il en a la détention, l'usage et la garde ; que, dès lors, si, tout en conservant la propriété, il se dessaisit de cette détention, de cet usage, de cette garde par un contrat légal et régulier, la responsabilité passe à celui qui en est désormais investi, comme cela résulte du même article ; attendu qu'il répugne à la raison et à l'équité que le propriétaire réponde d'un animal qui n'est plus à sa disposition et dont la possession de fait appartient légitimement à une autre personne. »

Nous trouvons dans le même sens une décision du Tribunal de paix de Périgueux du 21 juin 1898 (1), il s'agissait d'un accident causé par un animal donné à Cheptel.

Si cependant le métayer en dehors de sa qualité habituelle agit comme préposé du propriétaire, il peut, dans ce cas, engager la responsabilité de ce dernier ; il a été jugé spécialement qu'il en est ainsi au cas où le propriétaire a chargé le métayer de conduire à un concours agricole un taureau faisant partie de la métairie ; en pareil cas, le propriétaire est responsable du dommage causé par l'animal.

Bordeaux 10 mars 1874.

La loi du 30 juin 1899 a créé un nouveau cas de responsabilité lorsqu'elle est venue déclarer appli-

(1) Rec. Assurances 40, 1899.

cable aux accidents occasionnés par l'emploi de machines agricoles la loi du 9 avril 1898 sur les accidents du travail.

L'article unique de la loi de 1899 exige, pour qu'il y ait lieu à ce chef de responsabilité, que la machine agricole, cause de l'accident, soit mue par un moteur inanimé; telle, par exemple, une machine à battre le blé, qui serait actionnée par la force motrice de la vapeur, par une locomobile; mais si elle était mue par un manège auquel sont attelés des animaux, chevaux ou bœufs, les dispositions de la loi de 1889 resteraient inapplicables.

Cette même loi déclare responsable de l'accident l'exploitant du moteur, que ce soit un individu ou une collectivité. Si donc, pour prendre le cas le plus ordinaire, c'est un entrepreneur de battage qui conduit sa machine à battre de domaine en domaine, c'est lui qui paiera l'indemnité due à la victime de l'accident; si la batteuse appartient au métayer ou au bailleur de la métairie, celui des deux qui en est propriétaire sera responsable du paiement de l'indemnité.

L'article unique de la loi de 1899 déclare, dans son dernier alinéa, qu'en dehors de l'hypothèse ci-dessus déterminée, la loi du 9 avril 1898 n'est pas applicable à l'agriculture.

CHAPITRE IV

Dissolution du contrat de métayage

---

§ 1. — *Arrivée du terme.*

Nous appliquerons dans la résolution de cette question les articles 1736 à 1741 du Code civil auxquels nous renvoie formellement l'article 13 de la loi de 1889. Nous distinguerons deux hypothèses :

I. — Bail écrit (avec détermination de durée).

Si le bail a été fait par écrit, c'est-à-dire pour un temps fixe, qu'il soit verbal ou qu'il ait fait l'objet d'une convention écrite, peu importe, il cesse de plein droit à l'expiration du terme fixé, sans qu'il soit nécessaire de donner congé. Article 1737.

Tacite reconduction. — Néanmoins, si, après l'expiration du temps fixé, le preneur est laissé en possession pendant un certain temps, il se forme un nouveau bail par *Tacite reconduction*, article 1738, que l'article 13 déclare applicable.

Les conditions de ce nouveau bail seront les mêmes que celles de l'ancien, sauf que la caution donnée pour le bail ne s'étend pas aux obligations résultant de la prolongation, article 1740.

De plus la tacite reconduction ne sera sensée consentie que pour le temps des locations faites sans terme fixe ; le nouveau bail aura donc une durée indéterminée et ne prendra fin que par un congé, à moins que l'usage local n'en fixe la durée.

Si le bailleur ou le preneur veulent empêcher cette tacite reconduction, malgré l'occupation des lieux loués après l'expiration du terme fixé, ils devront se notifier leur intention de ne pas continuer le bail, sous la forme du Congé-avertissement, article 1739.

Quant au point de savoir dans quels cas il y aura une occupation suffisante après l'expiration du bail pour justifier la tacite reconduction, c'est là une question de fait qui rentre dans l'appréciation souveraine des tribunaux.

II. — Bail *non écrit* (sans détermination de durée). Le bail à métayage a été fait *sans écrit*, c'est-à-dire pour une durée indéterminée, alors même qu'il aurait fait l'objet d'une convention écrite, si l'une ou l'autre des parties veut le faire cesser, elle devra donner congé, article 1736. Nous avons vu, lorsque nous avons étudié la question de la durée du bail à colonage, que le législateur de 1889 avait répudié l'application des articles 1774 et 1776 qui déterminent la durée du bail à ferme sans écrit d'après celle de l'assolement. Nous avons critiqué l'usage local relatif à l'arrondissement de Sisteron qui fixait à deux ans la durée du bail à métayage parce que l'assolement était biennal dans ce pays.

Ce bail, dont l'usage local règle tacitement la durée à défaut de la convention des parties, n'est jamais un bail fait sans écrit aux termes de l'article 1736, il a toujours, en effet, une durée déterminée, deux ans dans notre espèce ; de sorte que le bail sans écrit prendra fin comme le bail écrit par l'arrivée du terme, seulement le terme serait ici le terme d'usage au lieu d'être le terme stipulé dans le contrat ; ou si l'on préfère la conséquence de cet usage est de supprimer entièrement tout bail sans écrit et de faire table rase de l'article 1736, malgré le renvoi formel à cette disposition qu'a édicté l'article 13 de la loi de 1889.

Il faut donc rejeter toutes les fixations de durée plus ou moins arbitraires résultant des usages locaux en ce qui concerne les baux sans écrit, appliquer intégralement l'article 1736 et décider avec lui que le bail continuera jusqu'à ce que l'une des parties ait donné congé ; mais la dissolution ne pourra jamais avoir lieu avant l'expiration de l'année courante, car c'est alors seulement que les profits se balancent avec les pertes (argt, analogie, article 6, deuxième alinéa, qui veut que les héritiers du colon gardent la jouissance jusqu'à la fin de l'année culturale).

Congé

Nous venons de voir que le congé est nécessaire lorsque le bail est fait sans détermination de durée, il nous reste à préciser à quelle époque de l'année, il doit être donné.

Cette époque varie avec les usages locaux de chaque région. Pour l'arrondissement de Sisteron, dans les cas assez rares où il sera nécessaire en dehors de l'article 1736, les mutations de métayers ont lieu à la Saint-Michel, le 29 septembre, et le congé doit être donné à Pâques, c'est-à-dire environ six mois à l'avance ; ce temps est plus que suffisant pour permettre au métayer de chercher un nouveau domaine et au maître de se procurer un nouveau colon.

Le congé même donné tardivement pourrait être déclaré valable, s'il a été accepté par le colon, cette acceptation pourrait être tacite et résulter des circonstances, si par exemple le colon s'est mis à la recherche d'une autre métairie.

Le congé étant la déclaration que l'une des parties fait à l'autre de son intention de mettre fin au bail, constitue un acte unilatéral.

Aucune forme n'est prescrite par la loi, il peut donc être donné verbalement ou par simple lettre, mais dans ce cas la partie auquel il a été donné peut toujours le nier, si elle est de mauvaise foi. La partie qui l'a donné ne pourra avoir recours à la preuve testimoniale que si l'intérêt engagé est inférieur à 150 francs.

Le plus souvent les parties se donnent congé par acte extrajudiciaire d'huissier, le procédé ménage à celui qui l'a donné une preuve authentique du congé et de la date à laquelle il a été donné, par suite de la

formalité de l'enregistrement à laquelle sont soumis les actes d'huissier.

Le congé serait valable quand même la signification serait nulle, comme acte d'huissier, Cassation S. P. 1865-1-249.

Quelquefois pour éviter les frais d'huissier et se ménager, quand même, une preuve de congé, la partie qui l'a donné se fait faire par l'autre une déclaration écrite sur papier libre.

Ce procédé présente des inconvénients : il expose les parties à l'amende pour infraction aux lois sur le timbre, il n'est possible que si elles sont d'accord sur le fait du congé, et il laisse l'une des parties maîtresse de détruire la preuve du congé.

Une double déclaration vaudrait assurément mieux, mais alors autant vaut-il procéder à une résiliation pure et simple.

§ 2. — *Vente de la métairie.*

« S'il a été convenu qu'en cas de vente l'acquéreur pourrait résilier, cette résiliation ne peut avoir lieu qu'à la charge par l'acquéreur de donner congé suivant l'usage des lieux..... la résiliation, en cas de vente, est régie au surplus par les articles 1743, 1749, 1750, 1751 du Code civil. » Article 7.

Il résulte de l'article 1743 qu'en principe l'acquéreur est subrogé de plein droit aux obligations du bailleur et est tenu d'entretenir le bail, ce n'est qu'exception-

nellement que l'acheteur d'une métairie aura le droit d'expulser le colon. Il faut, en effet, que la jouissance du colon soit assurée pour tout le temps fixé par le bail, elle ne saurait être interrompue par un fait qui lui est entièrement étranger; s'il en eût été autrement, le bailleur serait resté maître de résilier le bail à un moment quelconque en consentant une vente de son bien.

L'article 7 de la loi de 1889 combiné avec l'article 1743 prévoit trois situations possibles :

Premier cas. — Le bail est authentique ou à date certaine et ne contient aucune réserve d'expulser le colon en cas de vente.

Dans ce cas, l'acquéreur est obligé de continuer le bail.

La date certaine, qui doit être antérieure à la mutation de propriété, le préserve contre toute fraude que pourraient commettre son vendeur et le colon, parce qu'elle prouve que bail n'a pas été fait après coup dans l'intention de lui nuire.

Pour éviter toute surprise à l'acquéreur qui, malgré l'authenticité ou la certitude de la date, pourrait se trouver en face d'un bail d'une longueur excessive qu'il n'avait pas prévue, la loi du 23 mars 1855 article 2, 4°, a ordonné la transcription des baux de plus de dix-huit ans. Faute de cette transcription le bail ne pourrait être opposé à l'acquéreur que pour 18 ans article 3, alinéa 2. Celui-ci n'aura qu'à consulter

les registres des transcriptions pour s'assurer s'il existe ou non un parail bail.

Deuxième cas. — Le bail est authentique ou à date certaine et contient une disposition expresse permettant à l'acquéreur d'expulser le colon.

C'est le cas prévu par l'article 7 de la loi de 1889.

Le colon ne peut pas se plaindre, puisque son bail l'avertissait qu'en cas de vente de la part du bailleur, l'acquéreur aurait le droit de l'expulser; il faut donc que cette réserve ait été insérée dans le bail.

La loi a entouré l'exercice de cette faculté de diverses restrictions et garanties qui la rendent peu onéreuse pour le colon ;

1° L'expulsion ne pourra pas être immédiate, l'acquéreur ne pourra donner congé au colon qu'en observant le délai fixé par l'usage des lieux.

Somme toute, l'article 7 a reproduit la règle posée par l'article 1748, sauf la particularité contenue dans le deuxième alinéa. Ce dernier porte que l'acquéreur doit avertir le fermier d'un bien rural au moins un an à l'avance, cette obligation reste applicable au cas pour lequel elle a été édictée, le cas de bail à ferme, et n'est pas imposée à l'acheteur d'un domaine cultivé par un colon partiaire.

2° Non seulement l'expulsion ne peut pas être immédiate, mais le colon a encore droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer

pendant la durée de son bail, article 7, loi de 1889. Le législateur de 1889 ne pouvait pas renvoyer à l'article 1746 pour la fixation du montant de cette indemnité, puisqu'il n'y a entre le bailleur et le colon aucun prix de bail fixé et que, par conséquent, le tiers du prix du bail pour tout le temps restant à courir, qui fixe l'indemnité due au fermier, ne répondrait ici à aucun chiffre.

Il faut remarquer également que ce n'est pas non plus le montant des dépenses extraordinaires qu'il a faites, qu'on doit rembourser au colon, mais seulement le profit qu'il aurait pu en tirer pendant ce qui lui restait de bail à courir.

D'après l'article 1749 qui est applicable ici, le colon ne pourra être expulsé avant qu'il ne soit payé par le bailleur, ou, à son défaut, par le nouvel acquéreur des dommages-intérêts ci-dessus expliqués. C'est une garantie de plus accordée au colon.

Que faut-il entendre par ces impenses extraordinaires dont parle l'article 7 ?

Il ne faut pas les confondre avec les impenses nécessaires, celles que fait le métayer sous l'empire d'une nécessité absolue et en qualité de gérant d'affaires du maître, lorsqu'il fait faire des travaux pour empêcher, par exemple, un mur ou une charpente de s'effondrer; le métayer a droit, dans ces cas, à un remboursement intégral. Ces impenses nécessaires se caractérisent par leur caractère de conservation du fonds.

Nous nommerons impenses extraordinaires, au sens de l'article 7, celles qui sont simplement destinées à accroitre la fertilité du fonds, à assurer un aménagement mieux approprié aux besoins de la culture, à procurer une plus facile exploitation, un meilleur rendement. Ce sont les impenses simplement utiles, qui constituent des améliorations dans le domaine, tels que des chemins et des défrichements.

Le mode de calcul édicté par l'article 7 est un mode d'évaluation exceptionnel, car, en droit commun, le métayer aurait dû recevoir une indemnité égale à la plus-value acquise au domaine, on ne devra l'employer qu'en ce qui concerne les impenses extraordinaires de l'article 7 et dans les autres cas prévus par la loi de 1889.

Néanmoins ce mode d'évaluation peut, quelquefois, aboutir à des solutions injustes, si par exemple le bail étant fait sans écrit, le métayer avait compté sur la tacite réconduction, l'indemnité ne sera due que pour une année.

3e Cas. — Le bail n'est pas fait par acte authentique ou n'a pas date certaine.

Un pareil bail inspire peu de confiance, il peut être frauduleux et avoir été fait après coup dans l'intention de nuire à l'acquéreur ; aussi l'article 1750 déclare-t-il qu'il ne lui sera pas opposable et que l'acheteur peut expulser le colon sans indemnité. Il ne sera tenu que de lui donner congé d'après l'usage des lieux.

Si l'acheteur n'est devenu propriétaire de l'immeuble qu'en vertu d'une vente à réméré, il ne pourra user de son droit d'expulsion que lorsqu'il sera devenu propriétaire incommutable de l'immeuble par l'expiration du délai, article 1751.

§ 3. — *Résolution du droit de propriété du bailleur.*

Quand le droit de propriété du bailleur lui est enlevé rétroactivement, le bail par lui consenti tombera, car il est censé n'avoir jamais été propriétaire. Ceci peut arriver dans le cas de résolution d'une vente pour défaut de paiement du prix.

Le bailleur, héritier apparent ou possesseur actuel, a fait un bail à colonage, puis l'héritier véritable ou le propriétaire se présentent et évincent le bailleur, le colon sera-t-il maintenu sur la métairie ?

Si le bailleur et le preneur ont été de bonne foi, le bail par eux consenti devra être respecté, s'il n'excède pas les limites d'un acte d'administration, s'il est conforme aux articles 1429 et 1430, car un possesseur de bonne foi peut faire des actes d'administration.

Si le possesseur évincé était de mauvaise foi, le bail qu'il aurait consenti tomberait et il devrait des dommages-intérêts au colon, si celui-ci était de bonne foi.

§ 4. — *Mort du métayer*

Avant la loi de 1889 une grave controverse s'était élevée sur l'influence que pouvait avoir sur le contrat de colonage la mort de l'une ou de l'autre des parties.

Les partisans du système de l'assimilation du colonage au louage appliquaient l'article 1742 et décidaient que le colonage ne prendrait fin ni par la mort du bailleur, ni par celle du preneur.

Quelques-uns cependant, moins rigoristes dans leur doctrine, accordaient au propriétaire le droit de demander la résiliation du bail si les héritiers du colon ne présentaient pas les conditions désirables pour sa bonne exécution.

La Cour de Paris a admis, dans son arrêt du 21 juin 1856 (1), que le bail à colonage n'était pas résilié par la mort du preneur, si sa veuve peut par elle-même ou par ses enfants remplir les obligations du bail, sans péril pour les intérêts du propriétaire.

Cette concession était peu juridique et constituait la condamnation même de ce système.

Les partisans de l'assimilation du colonage à la société appliquaient l'article 1865, 3°, et décidaient que la convention de colonage doit finir par la mort de l'un quelconque des associés ; le contrat de société étant fait intuitu personæ, la considération de la

1 D. P., 1857-2-26.

personne étant dominante, les héritiers de l'associé décédé ne sauraient prendre la place de leur auteur dans la société.

Un troisième système (1) admettait la distinction suivante : la mort du bailleur est sans effet sur le bail à métairie, la mort seule du colon peut y mettre fin.

Les partisans de ce système se fondaient sur l'article 1763 qui défend au colon de sous-louer ou de céder son bail, à raison de l'intuitus personæ, qui préside au choix du colon. S'il en est ainsi d'une transmission du bail par une cession entre-vifs, disaient-ils, ne doit-il pas en être de même par a fortiori lorsqu'il s'agit d'une transmission après décès ? « Je vendrais bien, a dit le conseiller d'État Galli, dans l'exposé des motifs du titre du louage, à qui que ce soit un héritage, pourvu qu'il me le paye ce que j'en demande, mais je ne ferai pas un contrat de colonie partiaire avec un homme inepte, quelque condition onéreuse qu'il fût prêt à subir et quelque avantage, qu'il voulût m'accorder (2). »

Ceci se comprend, en cette matière, en effet, la personne du métayer est prise en grande considération, sa diligence, son aptitude exercent sur la formation du contrat une influence déterminante.

Ce métayer a contracté des obligations toutes positives, il a promis son travail, or, article 1122, cet

(1) Rérolle, du colonage partiaire, p. 287.
(2) Fenet XIV, 317.

engagement n'est pas par sa nature transmissible à ses héritiers, car le travail de ces derniers peut ne pas valoir le travail de l'autre.

Au cas de bail à ferme, il n'en est pas ainsi, parce que le preneur a promis son argent seulement, or, c'est là une obligation de donner qui est parfaitement transmissible.

Il doit en être autrement de la mort du propriétaire, qui n'a en sorte que des obligations négatives, et dont le rôle est purement passif ; il se borne à recevoir chaque année la part qui lui revient des fruits du fonds, dès lors son industrie, ni aucune de ses qualités personnelles n'entrent comme élément dans le contrat. Le colon ne s'est engagé qu'en vue des avantages que présente le domaine, peu lui importe qu'il appartienne à telle personne plutôt qu'à telle autre ; il ne peut donc en être du bail à colonage comme des autres baux qu'en ce qui concerne le décès du maître seulement.

En ce sens, Rérolle, Marcadé et Pont (1), Latreille (2).

C'est ce dernier système qu'a adopté la loi de 1889 dans son article 6 ainsi conçu : « La mort du bailleur de la métairie ne résout pas le bail à colonat. Ce bail est résolu par la mort du preneur..... »

(1) Explication du Code Napoléon sur les articles 1763 et 1764.
(2) *Revue Critique*, t. XXIV, p. 274.

Mais ce n'est pas sans difficulté que le législateur de 1889 a fini par adopter cette solution.

Lors de la deuxième délibération au Sénat, M. de Gavardie avait proposé de modifier l'article 6 de la façon suivante : La mort du pròpriétaire, ni celle du preneur ne résout le bail à colonat (1).

M. de Gavardie avait fait remarquer à l'appui de son amendement que, si l'on considérait le colonage partiaire comme une société, la mort du bailleur devait entraîner la résolution du contrat aussi bien que celle du preneur ; que si l'on considérait le colonage partiaire comme un bail, l'article 1742 disait formellement que le contrat de bail n'est résolu ni par la mort du bailleur, ni par la mort du preneur.

M. Humbert, président de la Commission, lui a répondu victorieusement : « Quelle est la règle lorsqu'un contrat entraîne ce qu'on appelle une obligation de faire, dans laquelle les parties ont pris en considération le talent, l'activité, l'honneur, le mérite et la probité du débiteur ? Est-ce que la mort du débiteur de cette obligation n'en entraîne pas l'extinction ? Est-ce que l'objet promis, le fait ne disparaît pas avec la personnalité humaine ? Il y a ici un contrat particulier, sui generis, qui a une valeur mixte, composé, d'une part, du principe de la société, d'autre part du

1 Sénat, séance du 14 juin 1882. *Journal Officiel* du 15, déb. parlem., p. 6.486.

principe du bail, mais soumis aux règles spéciales aux obligations de faire ? »

Sur ces observations l'amendement de M. de Gavardie n'a pas été adopté.

Voir dans le même sens la partie du rapport de M. Million à la Chambre, concernant l'article 6.

L'article 6 ajoute dans sa partie finale : « La jouissance des héritiers cesse à l'époque consacrée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux annuels. » La partie finale de cet article édicte un principe de justice en faveur des héritiers du colon qui ne pourront ainsi être dépouillés du bénéfice des travaux de culture effectués par leur auteur.

« Il est bien évident, a dit M. Million dans son rapport, que la jouissance des héritiers ne peut cesser brusquement au milieu d'une année culturale. Dans l'intérêt de tous, il faut que les travaux commencés soient achevés et le règlement ne peut avoir lieu qu'à la fin de l'année culturale. Les héritiers conserveront donc leur jouissance jusqu'à l'époque annuelle fixée par l'usage des lieux pour l'expiration des baux. »

En cas de mauvaise exploitation par eux le propriétaire aurait toujours le droit de demander la résiliation du bail pour inexécution des conditions.

Le Code civil italien contient à peu près les mêmes dispositions dans son article 1653 : « Si cependant le décès du colon a eu lieu dans les quatre derniers mois, il est loisible aux enfants et aux autres héritiers

du défunt qui habitaient avec lui de continuer le bail, même pour l'année suivante. A défaut d'héritiers qui aient habité avec le défunt, où s'ils ne peuvent ou ne veulent continuer le bail, le même droit appartiendra à la veuve du partiaire. »

Toutefois afin d'éviter que cette mesure toute humanitaire ne soit préjudiciable au maître, le même code décide que si les héritiers ou la veuve ne cultivent pas la métairie en bon père de famille, le propriétaire pourra, soit pour le reste de l'année en cours, soit pour l'année suivante, exploiter lui-même son domaine en prélevant les frais de culture sur la portion de fruits qui aurait dû revenir aux héritiers ou à la veuve.

L'article 7, 2°, alinéa, déclare que les héritiers du colon ont droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires qu'il a faites jusqu'à concurrence du profit qu'il aurait pu en tirer pendant la durée du bail.

Cette indemnité sera fixée de la même façon et sera due pour les mêmes causes qu'au cas de vente du domaine.

§ 3. — *Perte totale ou partielle.*

L'article 8 de la loi de 1889 régit ce cas de dissolution de contrat de métayage et donne une solution différente suivant qu'il s'agit d'une perte totale ou d'une perte partielle.

1° Cas de perte totale.

« Si, pendant la durée du bail, les objets qui y sont compris sont détruits en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit ». Article 8, alinéa 1.

Cette disposition n'est que la reproduction de l'article 1741, première partie, relatif au louage.

Cette solution est fondée sur ce fait que le bailleur sera désormais dans l'impossibilité de procurer au colon la jouissance de la métairie promise par le contrat. Sont considérés comme cas de perte totale de la métairie.

1° L'expropriation pour cause d'utilité publique, dans ce cas le colon reçoit une indemnité distincte de celle qui est attribuée au propriétaire, articles 21 et 39 de la loi du 3 mai 1841 ;

2° Le cas où des terrains voisins d'un fleuve ont été emportés par les eaux, ou ont été frappés de stérilité par une inondation qui les a couverts de sables arides ou de galets ;

3° Le cas où un incendie a détruit les bâtiments d'exploitation et ce qu'ils contenaient, pailles, fourrages, cheptels, instruments aratoires. Le colon est ainsi mis dans l'impossibilité de continuer la culture du domaine ;

4° Le tribunal de Marseille a admis, par un jugement en date du 29 août 1873, confirmé par la cour d'appel d'Aix le 27 mai 1875 (1), comme constituant

(1) S. P., 1875-2-147.

un cas de perte totale la destruction de vignobles par le phylloxéra, parce que l'objet du bail dans ce cas n'est pas un terrain quelconque, mais une vigne, or, la vigne n'existe plus.

Les tribunaux apprécieront dans chaque cas qui leur sera soumis, s'il y a perte totale ou simplement perte partielle.

Une fois la perte totale établie, les juges devront constater la résiliation du bail, car celle-ci résulte de plein droit du fait de la perte totale, qu'elle provienne d'un cas fortuit ou de la faute de l'une ou l'autre des parties.

2° Cas de la perte partielle.

« S'ils (les objets compris au bail) ne sont détruits qu'en partie, le bailleur peut se refuser à faire les réparations et les dépenses nécessaires pour les remplacer ou les rétablir. Le preneur et le bailleur peuvent, dans ce cas suivant les circonstances, demander la résiliation. » Article 8.

S'il s'agit d'une perte partielle, la loi permet au bailleur de se refuser à faire les réparations et dépenses nécessaires pour remplacer ou réparer les objets détruits en partie, parce qu'une pareille obligation pourrait peser trop lourdement sur le bailleur ; le métayage étant un bail usité surtout dans les pays pauvres et sur les petits domaines, le propriétaire aurait souvent été dans l'impossibilité de supporter

les dépenses nécessaires pour remettre les choses en état. C'est pourquoi la loi de 1889 lui a laissé un droit d'option.

« Le bailleur et le preneur peuvent dans ce cas, suivant les circonstances, demander la résiliation. » Article 8.

Cette disposition édicte le droit pour chacune des parties, pour le bailleur aussi bien que pour le preneur, de demander la résiliation, tandis qu'au cas de bail à ferme, ce droit n'appartient, d'après l'article 1722, qu'au preneur seul.

Cette différence s'explique par la nature particulière du bail à colonage partiaire où le revenu du propriétaire ne consiste pas dans une somme d'argent fixe, mais dans une portion des fruits variable : le propriétaire de la ferme n'a, en effet, aucun intérêt à demander la résolution en cas de perte partielle, du moment qu'il continue à toucher intégralement le prix de ses fermages ; Le bailleur partiaire, au contraire, souffre nécessairement en commun avec le métayer de tout amoindrissement de la métairie, qui entraîne pour lui une diminution dans sa part des fruits de la récolte. Cette part peut même n'être plus suffisante pour lui procurer les produits dont il a besoin.

L'intérêt du propriétaire et du colon étant identiques, il fallait leur accorder le même droit. Il était également impossible de donner au colon, dans la même hypothèse, le choix que l'article 1722 donne au

fermier entre la résiliation et la diminution du prix du bail, car il ne peut être question de cette dernière, puisqu'il n'y a pas de prix et que la perte et le profit sont communs.

L'article 8 se termine ainsi : « Si la résiliation est prononcée à la requête du bailleur, le juge appréciera l'indemnité qui pourrait être due au preneur conformément au deuxième paragraphe de l'article 7 de la présente loi. »

Ce paragraphe donne au preneur, pour le cas où la résiliation est demandée par le bailleur, droit à une indemnité pareille à celle de l'article 7, c'est-à-dire qu'elle sera due en raison des impenses extraordinaires effectuées par le colon et qu'elle devra représenter le profit qu'il aurait retiré de ces impenses pendant la durée du bail.

Quand y aura-t-il perte partielle ?

Ce sera là une question de fait à apprécier par les tribunaux en cas de contestation, qui devront surtout éviter de confondre les cas de réparations locatives avec les cas de perte partielle. Ils devront s'inspirer de ce principe qu'une perte partielle nécessitera surtout des reconstructions, des réfections partielles.

§ 6. — *Inexécution des conditions*

Le contrat de métayage étant un contrat synallagmatique, qui impose des obligations à chacune des parties, la condition résolutoire tacite de l'article 1184

est toujours sous-entendue pour le cas où l'une des parties ne satisferait point à ses engagements.

Cette résolution pour inexécution des conditions n'aura pas lieu de plein droit, elle devra être demandée en justice, car il y a matière à appréciation.

Le juge compétent sera le juge de paix, si le revenu de la métairie est inférieur à deux cent francs, article 1er, loi du 25 mai 1838, au dessus de cette somme ce sera le tribunal civil. Nous appliquons les règles de la compétence de droit commun, ratione materiæ, car il s'agit d'une contestation qui porte sur les obligations résultant d'un contrat.

Quel sera le juge compétent ratione personæ.

Pour les raisons d'utilité pratique que nous avons indiquées plus haut, lorsque nous avons commenté l'article 11, nous croyons devoir attribuer compétence au juge dans le ressort duquel est située la métairie.

Le tribunal saisi de la contestation a un pouvoir discrétionnaire pour prononcer la résiliation, ou accorder un délai et la partie qui obtient gain de cause peut demander qu'il lui soit alloué des dommages-intérêts. Comme exemple de cas d'inexécution des conditions du contrat, on peut citer celui où une infirmité habituelle atteint le colon et même si cette infirmité ne lui ôtait pas la faculté de diriger et de surveiller les travaux, la demande en dissolution ne devrait pas être admise.

Le tribunal de Ruffec, par un jugement du 25 avril 1854, confirmé par la Cour de Bordeaux, le 28 juin 1854 (1) a admis que la condamnation du colon à un emprisonnement, pendant un temps assez long pour le mettre hors d'état d'exploiter la métairie, entraînait la résiliation du contrat.

La Cour de Grenoble, par un arrêt du 20 mars 1863 (2), a admis que le désaccord entre le bailleur et le preneur, entretenu par ce dernier dans le but évident de se soustraire à l'exécution de ses engagements, doit faire prononcer contre lui la résiliation.

§ 7. — *Confusion — Mutuel dissentiment*

Le contrat de métayage prend fin également par la confusion, c'est-à-dire par la réunion sur la même tête des deux qualités de bailleur et de colon partiaire. Ceci se produit lorsque le colon devient l'héritier du bailleur. Il n'en serait pas ainsi, théoriquement, si c'était le bailleur qui devienne l'héritier du colon, car le bail aurait déjà été résilié de plein droit par le seul fait de la mort de ce dernier.

Le mutuel dissentiment peut mettre fin aussi au contrat de métayage. Le lien que le consentement des parties a formé peut être détruit par un consentement en sens contraire, article 1134, c'est l'application de la règle : « Quæ certo jure contrahuntur, contrario jure pereunt. »

(1) S. P. 1855-2-21.
2) S. P. 1863-2-108.

APPENDICE

DU CHEPTEL DONNÉ AU COLON PARTIAIRE

Nous avons reservé cette question pour la traiter en appendice, parce que dans un bail à métayage il peut ne pas y avoir de cheptel confié au colon partiaire et qu'il ne constitue, dans le cas où il existe, qu'un accessoire de ce bail.

Pour les petites terres données à métayage dans l'arrondissement de Sisteron, par exemple, tout le cheptel se réduit aux animaux de trait nécessaires pour la culture, généralement deux ou trois mulets et encore, d'après les usages locaux, doivent-ils être fournis par le métayer (1).

Cette question du cheptel ne présente donc pas la même importance partout, mais il est néanmoins nécessaire de fixer les règles générales qui le régissent, pour être complet dans notre étude du métayage.

(1) Pour les rares domaines, d'étendue suffisante pour constituer une véritable métairie, et soumis au métayage, l'apport du cheptel est généralement à la charge du bailleur ; il se compose de mulets, trois ou quatre environ, d'une paire de bœufs, de cinquante à cent moutons, de quelques porcs et d'animaux de basse-cour en nombre variable.

Le Code civil s'occupe du cheptel donné au colon partiaire dans les articles 1827 à 1830 qui renvoient à quelques articles relatifs aux autres sortes de cheptels.

Les dispositions qu'il édicte à ce sujet restent en vigueur, car la loi de 1889 n'a pas touché à cette matière.

I. — Remise du cheptel au colon partiaire.

Ce cheptel est une certaine quantité de bétail donné par le bailleur au colon partiaire, que celui-ci est tenu de restituer à la fin du bail, car le bailleur ne cesse pas d'en demeurer propriétaire. Lorsqu'il est fourni en entier par le propriétaire, il a de grandes analogies avec le cheptel simple; s'il est fourni par moitié par chacun d'eux, il aura plus d'analogie avec le cheptel à moitié.

Le jour de l'entrée du colon dans la métairie, on procède à une première estimation (1), avec l'aide de

(1) Remarquons que ce que nous disons du cheptel proprement dit ou cheptel vif, en ce qui concerne la remise, les estimations, la diminution de valeur, et la perte, s'applique intégralement au cheptel mort, qui consiste dans les voitures de transports, charrettes, tombereaux les instruments aratoires, charrues, herses, faucheuses, machines à battre, etc.....

Dans l'arrondissement de Sisteron, dans les grands domaines soumis quelquefois à métayage, le cheptel mort est assez souvent fourni en totalité par le maître, quelquefois cependant le métayer contribue pour moitié à son achat.

Quant aux parcelles soumises au métayage, le cheptel mort comme le cheptel vif sont entièrement fournis par le métayer, mais il n'intervient aucune estimation, la diminution de valeur ou la perte sont donc entièrement supportées par lui. Ceci s'explique par ce fait que le cheptel ne représente jamais une bien grande valeur.

deux experts nommés par chacune des parties. Si ces deux experts ne peuvent arriver à s'entendre pour fixer la valeur du cheptel, les intéressés devront s'adresser à la justice qui nommera un troisième expert.

Le juge compétent, qui sera tantôt le juge de paix, tantôt le tribunal civil, suivant la valeur et l'objet du litige, sera celui de la situation de l'immeuble, de l'exploitation agricole, parce que celui-là seul se trouve en mesure de statuer promptement, à peu de frais, en connaissance de cause sur les différends entre maître et colon et que tout autre que lui ne le pourrait pas. Toutes les fois qu'il faudra recourir aux usages locaux, le juge de la situation de l'immeuble sera mieux à même de les connaître.

Nous écarterons donc la règle, forum sequtur rei, qui, en matière personnelle, attribue compétence au juge du domicile du défendeur, pour appliquer la règle contenue dans l'article 59, 5° alinéa du Code de procédure civile.

L'article 1818 du Code civil ne nous autorise-t-il pas à agir ainsi, en déclarant que le cheptel à moitié est une société ?

Tous ces experts prendront pour base de leur estimation les derniers cours de foire.

Cette estimation n'en transporte pas la propriété au preneur, article 1805, celui-ci reste débiteur d'un corps certain, la règle : estimatio facit venditonem, ne

s'applique pas ; car cette estimation n'a d'autre but que de fixer la perte ou le profit qui pourra se trouver à l'expiration du bail.

De ce fait que le colon reste débiteur d'un corps certain, il en résulte plusieurs conséquences importantes :

1° Si le cheptel vient à périr par cas fortuit, le colon sera tenu de prouver le cas fortuit qu'il allègue, à l'appui de sa libération et l'absence de toute faute de sa part dans cet événement. Articles 1807 et 1808 qui ne sont que l'application du droit commun contenu dans les articles 1315 et 1302.

Il ne suffira donc pas au métayer de prouver que les animaux composant le cheptel ont péri dans un incendie, il faudra qu'il prouve en outre que l'incendie ne peut lui être imputé ; s'il fait cette double preuve, il aura établi le cas fortuit et sera libéré, à moins que le bailleur ne démontre à son tour qu'il existe une faute à la charge du preneur, article 1382. Le métayer est présumé en faute en cas de perte du cheptel et s'il ne peut détruire cette présomption, il doit supporter toute la perte (*C. f. infra, IV, perte totale ou partielle*).

2° De ce que le bailleur conserve la propriété du cheptel, il en résulte, article 1812, que « le preneur ne peut disposer d'aucune bête du troupeau, soit du fonds, soit du croît sans le consentement du bailleur. »

Qu'arrivera-t-il si le colon a contrevenu à la disposition de cet article ?

La Cour de Cassation, chambre criminelle, par un arrêt de rejet du 11 mai 1901 (1) a décidé que le colon partiaire qui à l'expiration de son bail doit laisser un fonds de bétail de même valeur estimative, et de même nature, commet un abus de confiance, s'il est à l'expiration du bail dans l'impossibilité, à raison de ventes de bétail consenties par lui à l'insu du propriétaire, de représenter la totalité du cheptel, sans être non plus en mesure de remettre au propriétaire le produit de la vente partielle dont il s'est approprié le prix (1).

La jurisprudence n'hésite donc pas à condamner pour abus de confiance le métayer infidèle et à lui appliquer l'article 408 du Code pénal.

Cette solution est justifiée, car le métayer avait reçu les animaux composant le cheptel pour les nourrir, les élever, les soigner et en représenter à la fin du bail, il s'est de plus obligé à ne les vendre qu'avec l'autorisation du propriétaire, et s'il encaisse l'argent de la vente à titre de mandataire du maître, il devient

1 S. P., 1902-1-414.

1) Néanmoins la Cour de Bordeaux, le 16 janvier 1889, Rec. de Bordeaux 116-1-1889, et la Cour d'Agen, le 28 décembre 1898, *Gaz. du Pal.*, 1899-1-175, ont admis qu'il n'y avait pas abus de confiance, lorsque le détournement portait non plus sur le fonds de bétail, mais sur le croît, parce que cette augmentation de valeur du cheptel appartient par indivis au maître et au colon et qu'ils en sont copropriétaires, « à moins toutefois, dit la Cour d'Agen, que la vente, dont le prix devait revenir par moitié au bailleur, n'ait été faite avec l'autorisation de celui-ci, auquel cas il y a violation d'un mandat, abus de confiance. »

à son égard comptable des deniers reçus ; s'il ne s'acquitte pas de ces diverses obligations, il viole un contrat de mandat, commet un abus de confiance et tombe sous l'application de l'article 408 du Code pénal.

Au point de vue civil, le propriétaire du cheptel pourra toujours demander des dommages-intérêts au colon, en vertu de l'article 1382 Code civil.

Si l'acquéreur est de bonne foi, le maître ne pourra revendiquer les animaux vendus, article 2279, car le détournement frauduleux du colon ne constitue pas un vol. Si, au contraire, l'acquéreur est de mauvaise foi, le maître pourra toujours les revendiquer, car : frans omnia corrumpit.

II. — Partage des profits du troupeau et du croît.

Aux termes de l'article 1828 : « On peut stipuler que le colon délaissera au bailleur sa part de la toison à un prix inférieur à la valeur ordinaire, — que le bailleur aura une plus grande part du profit ; — qu'il aura la moitié des laitages..... »

La loi accorde quelques avantages au bailleur, dans le cas du cheptel donné au colon, qu'elle ne lui accorde pas dans le cheptel simple : (Conférez) article 1811.

Le motif de ces avantages c'est qu'ici le contrat de cheptel n'est qu'un accessoire du bail à métairie, le colon peut trouver dans les concessions que lui fait le

bail principal la compensation des clauses onéreuses du bail à cheptel, notons d'ailleurs que le propriétaire est chargé de fournir le logement et la nourriture des animaux.

Si dans la convention on ne s'est expliqué que sur le profit, on est censé avoir voulu rester dans le droit commun quant à la perte. Ceci provient : 1° de la différence de rédaction entre l'article 1828, 2° alinéa relatif au cas de cheptel donné au colon partiaire et l'article 1811, 2° alinéa relatif au cas de cheptel simple, qui défend formellement de faire supporter au colon une part plus grande dans la perte que dans le profit ; 2° de ce que le preneur partiaire peut trouver d'autres dédommagements dans les portions de fruits qui lui sont attribuées, dans son logement et dans le laitage. Les fumiers seront employés à féconder le sol de la métairie.

Après avoir indiqué dans l'article 1828 les dérogations au cheptel simple, le législateur dispose formellement dans l'article 1830 que pour le reste, les règles du cheptel simple sont applicables au cheptel donné au colon partiaire. Si cependant le propriétaire ne fournit que la moitié du cheptel, nous appliquerons les règles du cheptel à moitié des articles 1818, 1819 et 1820.

A la fin du bail, les parties procèdent à une nouvelle estimation, article 1817, deux hypothèses sont alors à prévoir.

1° La seconde estimation est supérieure à la première. L'article 1817 nous dit : « Le bailleur peut prélever des bêtes de chaque espèce jusqu'à concurrence de la première estimation : l'excédent se partage ». Le mot « peut » indique une faculté pour le bailleur, lequel pourrait à son choix, soit retenir tout le cheptel, excédent compris, à la charge par lui d'indemniser le colon de sa part dans cet excédent, soit prélever seulement le fonds du cheptel et partager en nature avec le colon l'excédent sur le fonds du cheptel.

C'est l'opinion de Méplain (1), la justification de ce droit d'option accordé au bailleur reposerait sur les considérations suivantes :

Ces bestiaux sont attachés à l'exploitation, le propriétaire serait peut-être forcé de les racheter le lendemain, si on ne lui accordait pas le droit de les retenir et l'exploitation pourrait en cette absence se trouver ralentie pendant un certain temps. Il y a d'ailleurs intérêt pour la culture à la conservation sur chaque domaine des animaux qui y ont été élevés et y sont acclimatés. Voilà pourquoi la loi a édicté ce droit d'expropriation pour cause d'utilité privée au profit du bailleur.

S'il est juste que le maître puisse garder la totalité du croît à la fin du bail, il aurait été plus équitable que cette faculté devînt pour lui une obligation, car le pre-

(1) Traité du bail ou portion de fruits.

neur qui reçoit cette part en nature est souvent contraint de revendre ces animaux immédiatement, en quittant la métairie ; il entre dans une autre qui se trouve garnie des bestiaux nécessaires et n'a souvent que faire des premiers, il y a peut-être là une lacune dans la loi.

2° Si la deuxième estimation est inférieure à la première, le métayer doit rembourser la moitié du déficit, article 1817, 3e alinéa.

III. — Obligations du métager. — Droits du propriétaire.

Le métayer soignera le cheptel, mais le maître conservera son droit d'administration et de direction générale, il choisira les reproducteurs, désignera les animaux à mettre à l'engrais, prescrira les ventes qui ne seront définitives qu'après son consentement.

Le métayer ne pourra ni échanger, ni prêter les animaux faisant partie du cheptel, ni les produire dans un concours contre le gré du propriétaire.

Le bailleur peut empêcher son colon d'accepter le le cheptel d'une tierce pesonne, car il garde par devers lui la jouissance du fonds et a un droit de direction sur le domaine.

Le propriétaire de ce cheptel est tenu de le notifier au bailleur de la métairie, sans quoi celui-ci peut le saisir et le faire vendre pour ce que le colon lui doit, article 1813.

IV. — Perte totale ou partielle.

Supposons que le cheptel soit péri en totalité ou en partie sans la faute du colon, dans qu'elle proportion va-t-on répartir le poids de cette perte entre le bailleur et le colon?

1° S'agit-il d'une perte partielle du cheptel, elle sera supportée en commun par chacune des parties, la deuxième estimation fixera la valeur du cheptel qui a péri et la part de chacun dans la perte, article 1810, deuxième alinéa.

Le bailleur pourrait même forcer le métayer à contribuer immédiatement au remplacement des bestiaux qui ont péri, car l'achat à frais communs de tête de bétail, dans ces circonstances, constitue une dépense extraordinaire, or ces dépenses, dans le cours du bail, sont à la charge des deux parties.

2° S'agit-il d'une perte totale, article 1827, elle sera supportée en entier par le bailleur.

Cette disposition est universellement critiquée parce qu'elle est anti-juridique. Pourquoi, en effet, cette différence entre la perte totale et la perte partielle? Si, au cas de perte totale, on la met à la charge du bailleur par application de la règle, *res perit domino*, pourquoi ne pas en décider de même au cas de perte partielle?

On a cherché à justifier le système adopté par le législateur, par une pensée de bienveillance de sa part vis à vis du colon, parce que le métayer ne

cherche pas à spéculer, mais à se procurer la subsistance nécessaire pour faire vivre sa famille, et que le poids d'une perte totale aurait une trop lourde répercussion sur son budget.

Quoi qu'il en soit, cette disposition va avoir pour conséquence de placer le métayer entre son intérêt et son devoir : pour se dispenser de contribuer à une perte partielle du cheptel qu'il ne peut conjurer, le colon pourra bien avoir la pensée d'en provoquer la perte totale. En cas d'incendie, par exemple, il est à craindre que le métayer ne cherche point à sauver les animaux restant; on a même vu des chepteliers, dans une inondation, jeter à l'eau les survivants d'un troupeau de moutons pour ne pas avoir à supporter leur part dans la perte partielle.

La vérité, c'est que le législateur aurait dû admettre la solution de Pothier, d'après laquelle le preneur supportait pour moitié la perte totale comme la perte partielle et qu'il a eu tort de ne la reproduire que pour partie.

Les intéressés pourraient cependant, par une clause de la convention, mettre pour partie la perte totale à la charge du colon. Cette faculté s'induit par argument a contrario de l'article 1828, dernier alinéa. Le colon supporterait néanmoins la moitié de la perte totale, s'il avait fourni la moitié des bestiaux, article 1818.

Quand y aura-t-il perte totale ou perte partielle? Il y aura perte totale lorsque tous les animaux, sans

exception, auront péri. Si le cheptel se compose d'animaux d'espèces différentes, la perte totale seule, portant sur tous, libèrera le colon, si une seule de ces espèces venait à rester, il n'y aurait que perte partielle ; l'article 1810 est formel à cet égard : « Si le cheptel périt *en entier* », s'exprime-t-il.

Ainsi jugé par la Cour de Limoges, le 21 février 1839 (1), qui a mis la moitié de la perte du cheptel à la charge du preneur, parce que les cochons faisant partie de ce cheptel n'avaient pas péri dans l'incendie.

(1) S. P. 1839-2-406.

TROISIÈME PARTIE

ÉTUDE ÉCONOMIQUE ET SOCIALE

Le métayage a été l'objet d'appréciations diverses de la part des économistes et des sociologues.

Les écrivains de la fin du XVII^e^ siècle et du commencement du XIX^e^ siècle ont été très sévères pour ce mode de faire-valoir, et l'ont vivement critiqué.

Arthur Young (1) nous dit en parlant de lui : « Le sujet peut être traité promptement, car il n'y a pas un mot à dire en faveur du système dont nous nous occupons, pour mille objections qu'on peut y faire. Il n'a d'excuse que la nécessité : le fermier est si pauvre qu'il n'a pas les moyens d'acheter du bétail. C'est au propriétaire à s'en charger et c'est une lourde charge de s'engager dans les risques de l'exploitation, dans la plus dangereuses des conditions, celle de confier sa fortune à des gens dont la plupart sont ignorants, beaucoup, négligents et quelques-uns fort mal intentionnés. »

(1) Voyages en France, tome II, page 202, années 1787, 1788, 1789.

Adam Smith (1) nous apprend que le métayage avait donné des résultats déplorables à raison du manque de capitaux nécessaires. Il reproche aux métayers de frauder leurs propriétaires et de « saisir toutes les occasions d'employer leurs bestiaux de labour à faire des charrois pour autrui plutôt qu'à la culture, parce que dans le premier cas, tout le profit qu'ils font est pour eux et que dans l'autre ils le font de moitié avec leurs propriétaires. »

Turgot (2) considère également le métayage comme un pis-aller et comme incompatible avec toute bonne culture : « Les pays exploités par métayers, nous dit-il, sont ceux où il n'existe point d'entrepreneur de culture ; où un propriétaire, qui veut faire valoir sa terre, ne trouve pour la cultiver que de malheureux paysans qui n'ont que leurs bras, où il est obligé de faire à ses frais toutes les avances, où un propriétaire qui n'aurait d'autre bien que sa terre serait obligé de la laisser en friche..... »

Un peu plus loin, il critique de la façon suivante le système de culture de ces gens-là :

« Le métayer accoutumé à la vie la plus misérable, et qui n'a ni l'espérance, ni même le désir de se procurer un état meilleur, cultive mal, néglige d'employer les terres à des productions commerciales et d'une

(1) Recherches sur la nature et les causes de la richesse des nations. Livre III, chapitre II, tome I, p. 485.

(2) *Œuvres*, tome I, p. 544 et 545.

grande valeur, il s'occupe de préférence à faire venir celles dont la culture est moins pénible et qui lui procurent une nourriture plus abondante, comme le sarrazin et surtout la châtaigne, qui ne donne d'autre peine que de la ramasser. »

J.-B. Say (2) nous dit que ce genre de culture appartient à un état peu avancé de l'agriculture, qu'il est le plus défavorable de tous aux améliorations des terres; car celui des deux, du propriétaire ou du fermier qui fait l'amélioration à ses frais, ne retire que la moitié du fruit de sa dépense, puisqu'il est obligé d'en partager le produit.

Il ne ressort nullement des critiques d'Arthur Young, Turgot et Adam Smith, que le métayage fût la cause de la misère dans laquelle se débattait le cultivateur du XVIIIe siècle ; il faudrait plutôt attribuer les maux dont souffrait cet agriculteur, non pas au système même du métayage, mais à la façon dont il était pratiqué, et aux charges fiscales qui pesaient sur les paysans : la taille, notamment, le plus lourd de tous les impôts, retombait exclusivement sur eux. Pratiqué dans de pareilles conditions, il était évident que le métayage ne pouvait donner que des résultats déplorables ; de l'aveu même de la plupart de ces économistes, le fermage ne faisait guère meilleure figure.

(2) *Traité d'économie politique.* Livre II, chapitre IX, p. 416.

Si le métayage a eu des détracteurs, il a eu également ses admirateurs. Avant même que la récente crise agricole ne vînt démontrer une fois de plus, d'une façon péremptoire, qu'en certains cas ce système de culture possède une supériorité incontestable sur le fermage et le faire-valoir direct, que si l'on peut relever à sa charge quelques faibles inconvénients, il présente, par contre, des avantages qui les compensent largement, un revirement d'opinion s'était déjà produit en sa faveur.

En 1848, Frédéric Bastiat, qui avait d'abord critiqué le bail à colonage partiaire, avoue que ses observations étaient incomplètes et que : « s'il avait vu le bien que le métayage empêche, il n'avait pas vu le bien qu'il fait ou qu'il peut faire. » (1).

Lecouteux, qui avait maintes fois critiqué ce mode d'exploitation, fait amende honorable, le 1er mars 1879, dans un article paru au Bulletin de la Société des Agriculteurs de France : « Le colonage partiaire, écrit-il, se révèle de nos jours sous des aspects nouveaux. On le regardait comme un moyen transitoire pour arriver à une situation plus élevée, au fermage. C'est maintenant sa prétention, justifiée par le succès, de rester à l'état de constitution rurale définitive, car telle est son élasticité, qu'il se prête à toutes les combinaisons que suscite le progrès agricole. Long-

(1) *Journal des Économistes*, février 1846, 1re série, tome XIII.

temps on a prétendu qu'il n'était qu'un régime de pauvres d'argent et de pauvres d'esprit ; mais les opinions se sont modifiées ; on a démontré que, de nos jours, comme jadis, l'un des moyens les plus sérieux d'améliorer la terre, en améliorant la situation de ceux qui l'exploitent, était la pratique constante de cet ancien et éternel système. »

M. Baudrillart (2), dans une étude intitulée : « Faut-il recommander le métayage, quels avantages présente-t-il ? » conclut en ces termes : « Il en résulte que ce régime, frappé, disait-on, d'une infériorité irrémédiable, a cessé d'être considéré par d'excellents esprits comme un simple pis-aller. L'opinion qu'il vaut par lui-même trouve aujourd'hui des partisans déclarés parmi les intelligences les plus ouvertes à la théorie naguère si partiale en faveur du fermage à rente fixe. »

Le métayage a donc été l'objet d'appréciations si diverses qu'il est absolument nécessaire, avant de prendre parti pour l'une ou l'autre de ces opinions, d'étudier les critiques qu'on lui a adressées, d'examiner si elles sont fondées et de rechercher quels avantages il présente par comparaison au fermage et au faire-valoir direct.

Les inconvénients ou les avantages économiques que l'on a prêtés au métayage ont été formulés, en

(2) *Revue des Deux Mondes,* octobre 1885, p. 577.

ce qui concerne son rôle, soit au point de vue de la production des richesses, soit au point de vue de leur distribution.

Cela nous conduit à examiner dans deux sections les conséquences économiques du contrat de métayage :

1° Au point de vue de la production des richesses ;

2° Au point de vue de leur distribution.

Nous rechercherons dans une troisième section si ce contrat ne présente pas quelques avantages importants au point de vue social.

Section I. — Le Métayage au point de vue de la production des richesses

§ I. — *Examen des critiques adressées au Métayage*

I. — Le métayage, a-t-on dit, présente le grave inconvénient d'astreindre le propriétaire à une surveillance difficile, à une surveillance active de tous les jours. S'il veut éviter la fraude, il devra suivre les foires et se poster en gardien vigilant au moment des récoltes. Il en résulte donc pour lui une gêne, qui se transforme en un obstacle insupportable, lorsqu'il exerce une profession qui le retient loin des champs.

Ce reproche, s'il était fondé, ne prouverait qu'une chose, c'est que le métayage n'est pas praticable

par tous les propriétaires, qu'il serait seulement impossible à ceux que leurs fonctions retiennent loin de leurs domaines. Mais telle n'est pas la situation générale ; beaucoup de propriétaires, malgré l'exercice d'une profession, disposent d'assez de temps pour pouvoir exploiter par métayers.

S'il est un système d'amodiation auquel l'on doive adresser pareil reproche, ce serait le faire-valoir direct. Ici le maître est bien obligé d'exercer une surveillance de tous les instants, car l'ouvrier qui n'est pas surveillé travaille peu et commet de nombreuses malfaçons ; que lui importe, en effet, le résultat de son travail, puisque son salaire reste le même ? Pour une rémunération donnée, il ne cherchera évidemment qu'à fournir le minimum de labeur possible, pour ne pas se fatiguer d'abord et pour s'assurer du travail pour plus longtemps en procédant lentement à son exécution.

La surveillance, en matière de métayage, n'a rien d'aussi absorbant, car le maître n'a pas à s'ingérer dans l'exécution journalière des travaux ; son rôle se borne à ordonner la marche générale de l'exploitation, sa surveillance ne va pas au-delà de s'assurer que les travaux sont bien effectués ; sa demi-présence suffit, sans compter qu'il conserve toujours la faculté de se faire aider par un régisseur. Si le métayage n'est pas possible à tous, il est au moins à la portée du plus grand nombre.

II.— On a reproché au métayage de ne pas procurer au propriétaire un revenu certain et constant. Celui-ci, a-t-on dit, voit son revenu changer tous les ans, suivant la production et le cours des denrées ; le premier de ces facteurs fera varier la quantité de produits qu'il recevra, l'autre fera varier leur prix de vente. Il lui devient alors dès lors impossible d'établir avec certitude les bases de son budget, ne jouissant que d'un revenu qui dépendra non seulement du travail du colon, mais de toutes les causes extérieures qui influent sur les produits de l'agriculture. Il en résultera pour le maître, comme pour le colon d'ailleurs, des alternatives d'aisance et de gêne, d'où un grand grand esprit d'ordre et de prévoyance pour économiser sur les bonnes années de quoi pourvoir au déficit des mauvaises, qui conduira souvent à l'avarice et à la lésine.

Croit-on pour cela que le fermage procurera mieux au maître un revenu certain et constant ?

Il est incontestable que nous trouvons ici un revenu fixe et invariable, indépendant ou à peu près des bonnes ou des mauvaises récoltes, mais faut-il encore, pour que le maître puisse en jouir que ses fermages lui soient payés régulièrement à chaque échéance. Or la récente crise agricole a dissipé beaucoup d'illusions à ce sujet ; quand l'agriculture est prospère, le fermage assure au maître un revenu certain, mais vienne une période de crise et tout est changé : les prix de ferme diminuent, les terres manquent de bras

et restent incultes, parce que les fermiers les abandonnent. Le revenu du propriétaire devient plus aléatoire qu'au cas de métayage : que de fermiers n'a-t-on pas vus quitter inopinément le domaine qu'ils tenaient à ferme, mettre les clefs sous la porte, comme l'on dit couramment, laissant un arriéré de plusieurs années de fermage?

Un pareil fait ne peut guère se produire avec le colonage, par suite du partage des fruits après la récolte. Le maître est bien exposé à recevoir peu si la récolte est mauvaise ou si elle ne se vend guère, mais il percevra toujours un revenu, quelque minime qu'il soit; en matière de fermage, au contraire, il court la chance de ne rien toucher du tout.

C'est pour cela que les propriétaires des petites terres situées dans l'arrondissement de Sisteron préfèrent le métayage, sachant fort bien que par ce moyen ils retireront au moins quelque chose de leur bien, tandis qu'il en serait autrement, s'ils les donnaient à ferme, s'ils ne s'exposaient pas, même à des injures, le jour où ils presseraient le premier de solder le montant de ses fermages.

Cette variabilité du revenu que l'on reproche au métayage est d'ailleurs beaucoup atténuée par ce fait que le bailleur est habitué à prévoir l'avenir, et à établir son revenu, non pas d'après une année isolée, mais d'après une suite d'années qui serviront à établir une moyenne. L'excédent des bonnes années

compensera le déficit des mauvaises et le propriétaire saura quel est le revenu moyen sur lequel il peut compter. Il pourra donc facilement éviter ces alternatives d'aisance et de gêne que l'on attribue au colonage.

III. — Difficulté de réalisation du revenu.

Le revenu des propriétaires de métairie, dit-on, se compose de denrées parfois difficiles à réaliser ; cet inconvénient est surtout réel à la campagne, où il assujetit le propriétaire à des démarches qui lui prennent un temps considérable. Le payement le met en rapport avec des débiteurs souvent peu exacts, peu solvables, de peu d'éducation et de plus de grossiéreté. Il est de plus exposé à garder des marchandises non vendues, à occuper de vastes locaux et malgré tous ses soins à les voir encore s'avarier et périr.

Ces inconvénients sont réels, ils sont particulièrement indéniables dans les régions éloignées de toute grande ville, de tout centre de consommation. Il est parfois très difficile de réaliser les petites denrées, comme les légumes ou celles dont le prix n'est pas fixé par les mercuriales.

Il y a toutefois un peu d'exagération dans ce reproche, certaines céréales, comme le blé, certains produits comme les raisins et le foin, qui se vendent au poids ou à la mesure et dont les prix sont publiés chaque jour par les mercuriales parce qu'ils sont

d'une consommation plus courante, sont par ce fait d'une réalisation plus facile.

L'accroissement des voies de communication, les moyens de transport, le développement du commerce, peuvent également permettre à chaque agriculteur de diriger économiquement ses produits sur l'un des grands marchés voisins. Mais ce procédé n'est encore qu'à la portée du grand producteur, le petit métayer et le petit propriétaire ne peuvent guère l'employer.

IV. — On a reproché au métayage de donner un revenu moindre que le fermage.

Ce point est fortement controversé.

L'enquête de 1878 faite par la Société des Agriculteurs de France, a montré qu'en maintes circonstances le colonage partiaire assurait aux propriétaires un revenu plus élevé. M. Jules Rieffel, directeur de l'école d'Agriculture de Grand-Jouan, a constaté, sur des terrains de qualité moyenne, une rente de 25 francs par hectare avec le fermage, de 30 avec l'exploitation directe et de 40 avec le métayage. Ces chiffres sont loin d'être défavorables au colonage quant à la quotité du revenu qu'il peut produire.

V. — On a reproché au métayage d'être un obstacle au perfectionnement de l'agriculture, aux améliorations, et de n'être pas approprié à la culture intensive.

Le métayer et le maître reculent l'un et l'autre devant des améliorations, parce qu'ils n'en auront pas le profit exclusif, ils hésitent à faire des avances, dont ils devront partager le produit.

M. le vicomte de Dreuille, dans son *Manuel du Métayage et des Moyens de le remplacer*, a ainsi développé cette objection (1) :

« Le métayer a-t-il intérêt a faire de bonne culture, c'est-à-dire, de la culture qui consiste à produire beaucoup ? »

Dreuille répond, non, car « le métayer prend la moitié des récoltes, mais il supporte la totalité des frais ; or, ces frais sont considérables, lorsqu'il s'agit de culture intensive. L'intérêt du métayer n'est donc pas de bien cultiver, mais de guère cultiver, afin qu'il dépense peu.

« Toute la main-d'œuvre et tout le matériel agricole, ajoute-t-il, sont à la charge du métayer. Dans les produits, il n'a que la moitié. Il est donc poussé vers la réduction du matériel agricole et de la main-d'œuvre par un intérêt égal à 1, et, vers l'augmentation des produits, par un intérêt égal à 1/2 seulement. La tendance la plus forte le fera donc toujours dévier vers une culture sans matériel agricole, et sans main-d'œuvre, c'est-à-dire vers une culture qui ne cultive pas.

(1) Voir dans le même sens : Paul Leroy-Beaulieu, *Essai sur la répartition des Richesses*, p. 140.

Supposez une amélioration qui coûte 1 franc de main-d'œuvre et qui rapporte 1 fr. 50 de produit brut.

L'opération sera excellente en elle-même. On en trouve rarement de meilleures dans l'industrie. Le propriétaire ou le fermier qui avancera dix en retirera quinze; s'il avance mille, il retirera mil cinq cent; s'il avance dix mille, il retirera quinze mille. Pas un fermier n'hésitera devant de pareils chiffres.

Eh bien ! cette amélioration excellente, le métayer la repoussera absolument, parce que, pour lui, le résultat se retournera ainsi :

Dépense 1	1 00
La moitié du produit brut de 1,50....	0 75
Reste une perte nette de.....	0 25

Ce simple calcul renferme tout le secret du métayage. « Double conséquence, ajoute Dreuille, le cultivateur se servira d'un matériel défectueux, il lésinera sur la main-d'œuvre, hésitera à prendre des journaliers.

Réponse :

M. le vicomte de Dreuille suppose que le métayer prend à sa charge tous les frais d'améliorations agricoles, sans que le maître y contribue. Mais cette supposition est purement gratuite et ne se réalise jamais.

Jamais, en effet, le métayer ne supporte seul les frais d'amélioration, qui sont toujours supportés par

moitié, quand le propriétaire n'en fait pas l'avance à son métayer.

Ce résultat est conforme à la nature du contrat où toutes les charges extraordinaires doivent être partagées dans la même proportion que les bénéfices.

Il ne faut pas oublier aussi le rôle qui incombe au propriétaire dans les améliorations. C'est lui qui décide les transformations des terres arables en prairies, les travaux d'assainissement, de drainage ou d'irrigation des champs, la création de chemins d'exploitation, l'introduction des amendements, des engrais; il assure à l'entreprise le crédit sans lequel elle ne peut vivre; il aide à la culture par ses connaissances théoriques; en un mot, il est l'un de ces deux facteurs dont dépend la production en matière de métayage. Ne pas reconnaître la part du propriétaire dans les améliorations, c'est méconnaître l'idée fondamentale, la base même de ce contrat, qui ne consiste que dans une combinaison d'efforts de la part du bailleur et du colon pour arriver à la production.

Il n'est donc pas vrai de dire que le colon fournira 1 pour n'obtenir que 1/2 du produit de l'amélioration, puisque le propriétaire supportera la moitié de la dépense.

L'opération se présentera de la façon suivante :

Pour un bénéfice brut de 1.50 dont chacun prend une moitié, soit	0.75
il n'y aura pour chacun qu'une dépense de .	0.50
d'où un bénéfice de	0.25

VI. — On a reproché encore au métayage de favoriser le produit brut au détriment du produit net.

Tandis que le fermier se préoccupe surtout du revenu net, de la production maximum avec le minimum de frais, en un mot, de la culture des denrées rémunératrices, pour obtenir le plus grand bénéfice possible ; le métayer, au contraire, est porté à cultiver les produits les plus variés, quelque coûteux qu'ils soient, afin de vivre de ses récoltes et d'avoir le moins possible à acheter. Il se préoccupera surtout de ses besoins journaliers, ce qu'il demandera à la métairie, c'est qu'elle lui fournisse tout ce qui est nécessaire pour son alimentation, son entretien ; il demandera à la terre du pain, du vin, du fil, de la laine, etc... Toutes les métairies seront donc exploitées d'une façon identique.

Le métayer ne se préoccupera pas de rechercher quel est le genre de culture le mieux approprié au domaine, quel est celui qui présente les plus grands avantages à raison de l'état du marché, il s'occupera moins, en un mot, d'une production économique que d'une production abondante dont la moitié lui est assurée.

Le métayage engendre par conséquent un système de culture patriarcale et archaïque, contraire à l'intérêt général qui envisage le produit net et non le produit brut, et peu en rapport avec les progrès agricoles qui préconisent la spécialisation des cultures.

Ce défaut de spécialisation des cultures que l'on reproche au métayage constitue la meilleure sauvegarde contre toute disette. Supposons, en effet, que le laboureur substitue à telle production dépréciée telle autre plus lucrative, qu'il abandonne le froment pour l'orge, demain l'orge pour l'avoine, il pourrait arriver que telle denrée vînt un jour à manquer complètement.

Cette variété dans les cultures constitue aussi une assurance contre les intempéries qui rarement les frappent toutes ; le métayer rattrapera facilement sur l'une ce qu'il peut perdre sur l'autre.

A-t-on d'ailleurs jamais constaté plus d'aisance que chez le paysan d'autrefois qui ne connaissait guère d'autre façon de cultiver : le pain se faisait avec le grain récolté, un ou deux porcs engraissés dans le métairie variaient l'ordinaire, les vêtements étaient tissés avec la laine des moutons élevés sur le domaine, la toile venait du chanvre cultivé, la vie était large et facile ?

C'est encore cette variété dans la production qui a permis à beaucoup de pays de traverser la crise agricole. Nous voyons-nous pas aussi le métayage usité dans des régions où la spécialisation des cultures est portée à son maximum, par exemple, dans les pays de vignobles, ce qui prouve bien que métayage et spécialisation des cultures ne sont pas deux choses si incompatibles !

Enfin, toute exagération du métayer dans le sens de la culture en vue du produit brut trouvera toujours son correctif dans le droit de direction qui appartient au maître et dont l'intérêt tend plutôt à la spécialisation des cultures.

§ 2. — *Avantages que présente le métayage*

I. — Crédit agricole.

Cette forme d'exploitation assure au cultivateur le crédit agricole, qu'il ne saurait trouver ailleurs, par l'assistance pécuniaire que le maître prête à son colon. Si celui-ci a besoin d'argent, le propriétaire lui prêtera d'autant plus volontiers les sommes demandées, qu'il tient lui-même les comptes de l'association, encaisse le produit des ventes de bestiaux et de récoltes ; il sera d'autant plus sûr de rentrer dans ses déboursés que le législateur lui a accordé un privilège sur tout ce qui garnit la métairie, pour être payé par préférence sur le prix des meubles et des récoltes.

Le propriétaire devient en quelque sorte un banquier chez qui le colon a un compte courant.

II. — Le métayage assure également une exploitation plus intelligente et favorise les améliorations.

Au cas de métayage, en effet, le paysan n'est plus abandonné à lui-même, à ses seules lumières, il a auprès de lui un aide éclairé, un conseil instruit, qui

lui sera d'un précieux concours pour les innovations qu'il voudra effectuer.

Dans l'application des nouveaux procédés de culture, il sera guidé par le bailleur dont les avis seront d'un grand poids, puisqu'il a également tout intérêt à la réussite. Le métayer entrera donc plus volontiers que le fermier dans la voie des améliorations, du progrès et aussi avec plus de chances de succès.

Le fermier cesse généralement ses améliorations quelques années avant l'expiration de son bail ; il ne se préoccupe, avant tout, que de ne pas laisser, à la fin du bail, les choses dans un état meilleur que celui où il les a trouvées à son entrée, s'il ne les laisse pas dans état pire ; son intérêt d'ailleurs le pousse à n'avoir que des récoltes moyennes les dernières années, s'il veut renouveler son bail et ne pas subir d'augmentation.

Dans le métayage, au contraire, grâce à son droit de surveillance et de direction, le propriétaire veillera à ce que les améliorations et notamment les fumures, se poursuivent méthodiquement pendant tout le bail.

Le propriétaire qui fait valoir par colons partiaires et désire améliorer son domaine a d'ailleurs de grandes facilités pour cela. Il a sous la main un personnel qui consacrera à ces améliorations ses moments de liberté avec d'autant plus de plaisir qu'il en retira plus de profit ; il est rare en effet que le colon partiaire refuse d'exécuter les travaux qu'on lui demande.

En ce qui concerne l'introduction des nouvelles

méthodes, les changements de procédés culturaux, d'élevage plus rationnel, il ne s'agit, pour décider les métayers que de les convaincre qu'ils y auront avantage et de donner à leurs baux une durée assez longue pour qu'ils aient la certitude de profiter des résultats de l'expérience.

M. Breton nous cite dans la Mayenne, un exemple frappant d'amélioration obtenue avec le concours de métayers (1). Cette amélioration portait sur la race bovine mal conformée et donnant peu de lait, qui fut remplacée par une autre vigoureusement constituée et particulièrement apte à un engraissement précoce. « Supposez que l'exemple soit venu de propriétaires riches faisant valoir sans métayer, il aurait été plus lentement et plus difficilement suivi : soit qu'on les eût accusés de céder à des théories, soit qu'on leur eût laissé la responsabilité d'expériences coûteuses et peu accessibles à de modestes cultivateurs » (p. 579).

« C'est grâce à l'intervention des propriétaires, à leurs conseils réitérés, à leurs sacrifices pécuniaires que les métayers qui passaient pour plus timides ont réalisé ce que les fermiers, leurs voisins, hésitaient à faire. »

III. — Avantages du métayage en temps de crise.

Nous avons vu le métayage se généraliser chaque fois que l'agriculture traverse une période de crise :

(1) Baudrillart, *Revue des deux Mondes*, octobre 1885.

Pline le jeune, sous le règne de l'empereur Trajan, Olivier de Serres en 1599 ; les économistes et les agronomes français vers la fin du XIXe siècle ont successivement recommandé l'emploi de ce mode de faire-valoir dans les mêmes circonstances. C'est qu'en effet la crise agricole frappe moins les pays de métayage que les autres.

Le fermier est obligé de vendre ses récoltes pour payer son prix de ferme, si celles-ci se vendent mal, par suite d'un mauvais cours des denrées, ou si elles sont peu abondantes, il subira un préjudice inévitable, qui, s'il se renouvelle pendant quelques années, entraînera irrémédiablement sa ruine. Le métayer, au contraire, souffre moins de la faiblesse des récoltes ou de la baisse du cours des céréales. S'il récolte peu ou si les denrées agricoles sont d'une réalisation peu rémunératrice, au moins n'a-t-il pas à verser de somme d'argent entre les mains de son bailleur. Il pourra les utiliser pour sa consommation ou attendre des cours plus favorables, il ne sera pas obligé de s'en défaire à vil prix pour payer son loyer ; il ne risquera jamais d'entamer ses réserves pour solder son propriétaire.

En résumé, on peut donc dire que le métayage est supérieur au fermage en ce qu'il supprime la rente qui devient particulièrement onéreuse pour le fermier pendant les crises agricoles ; et qu'il est supérieur au faire-valoir direct, en ce qu'il évite la main-d'œuvre

salariée, dont le prix sans cesse croissant devient rapidement en disproportion avec les résultats à obtenir, à la moindre baisse du prix des denrées.

Section II. — Le Métayage au point de vue de la distribution des richesses

I. — Participation aux bénéfices.

Mieux que tout autre régime, le colonage partiaire assure la distribution équitable de la richesse, il réalise la participation aux bénéfices, qui apparaît aujourd'hui, comme la rémunération idéale, la plus équitable du travail.

« La famille qui fournit le capital et celle qui fournit le travail partageront les produits, selon des proportions une fois arrêtées mais immuables. C'est la véritable association du travail et du capital, tant cherchée par les utopistes de notre siècle. Ici, l'ouvrier qui use ses forces dans un labeur incessant, ne pourra s'indigner de recevoir un maigre salaire, toujours le même, alors que son patron réalise des gains colossaux » (1).

Si, toujours d'après Bastiat, nous considérons au contraire le fermage au point de vue de la distribution des richesses, nous voyons qu'il conduit à des résultats entièrement opposés à ceux que nous venons de constater :

(1) Bastiat, *Journal des Économistes*, février 1846, 1re série, tome XIII.

Le propriétaire profiterait seul tout d'abord de la concurrence des fermiers, il élèverait à chaque renouvellement de bail la rente de la terre et en définitive ce serait dans la caisse du propriétaire oisif, de celui qui n'a en rien contribué au progrès, que les résultats du progrès viendraient se réaliser.

Passant ensuite à la condition des manouvriers, Bastiat nous montre l'inégalité encore plus choquante qu'engendre le fermage dans la distribution des richesses : La concurrence réduit naturellement le salaire au minimum nécessaire pour entretenir la vie de l'ouvrier, le salaire ne dépend pas, en effet, des profits de l'entreprise, mais du taux auquel la concurrence livre les bras. En pays de ferme, sa situation est bien plus déplorable encore, car le fermier ne profitant pas de l'excédent de richesse produite, qui passe au propriétaire, il économisera sur les frais de production, il diminuera autant que possible la main-d'œuvre et ne payera celle qu'il ne peut épargner qu'au plus bas taux, auquel la concurrence des journaliers lui permet de descendre. « Loin d'appeler toutes les classes des travailleurs au partage équitable des produits ; loin de les faire participer toutes aux avantages des progrès agricoles, de manière à ce que l'accroissement de richesses ne fut autre chose qu'une augmentation de bien-être justement réparti, il n'aboutit, au contraire, qu'à enrichir le riche et appauvrir le pauvre, éloignant sans cesse l'une de

l'autre ces deux extrémités de la chaîne sociale et créant ainsi cette incommensurable distance qui sépare l'extrême opulence de l'extrême misère ».

Tout en faisant la part de l'exagération dans les violentes critiques que Bastiat adresse au fermage comme mode distributif des richesses, il faut reconnaître que le métayage comporte plus de justice dans cette répartition des richesses, et qu'il réalise même le rêve des socialistes modernes quand ils préconisent l'association du patron et de l'ouvrier en vue des bénéfices communs.

II. — Le métayage garantit la sécurité du salaire par la permanence des engagements qu'il engendre.

Le domestique, qui travaille pour le fermier ou le propriétaire qui fait valoir directement, loue ses services pour quelques mois, pour une année au plus ; les engagements des tâcherons, des ouvriers agricoles sont plus courts encore, leur durée n'est jamais supérieure à celle de l'entreprise en vue de laquelle ils ont été contractés. Ils auront de l'ouvrage assuré aux époques des gros travaux agricoles, mais ceux-ci ne durent qu'une partie de l'année ; les journaliers chômeront le reste du temps.

Dans le bail à colonage, au contraire, le métayer a l'assurance d'un travail constant. Il n'est pas de saison qui ne lui fournisse quelque occupation : lorsqu'il ne pourra s'occuper dans les champs pendant les températures rigoureuses de l'hiver ou les jours de pluie, il

est une foule de petits travaux utiles qu'il pourra effectuer à l'intérieur des bâtiments d'exploitation et qui lui procureront un agréable divertissement tout en ne le laissant pas inactif ; il réparera les outils agricoles, il soignera le cheptel et songera aux améliorations à apporter aux écuries.

On a essayé de critiquer, dans cet ordre d'idées, le système des baux annuels qu'a engendré la loi de 1889, en rejetant l'application des articles 1774 et 1776 au métayage. Le colon, a-t-on dit, peut ainsi être renvoyé par le maître à la fin d'une année culturale, il devient congéable périodiquement, moyennant un avertissement donné à l'avance, sa situation est moins stable que celle du fermier dont le bail a généralement une durée plus longue.

Ce reproche n'est pas fondé. Le propriétaire ne songera pas à renvoyer son métayer, si celui-ci s'acquitte passablement de sa tâche, car tout changement lui préjudicie, le cultivateur que l'on congédie travaillera mal, dès qu'il connaîtra l'intention de son propriétaire ; tout le monde sait quelle négligence apporte le métayer sortant dans ses travaux, de quel gaspillage et de quelles fraudes il se rend coupable, en faisant manger aux animaux le plus de fourrages possible et ceux de la meilleure qualité pour pousser rapidement leur engraissement et leur donner une valeur supérieure le jour de l'estimation. Le nouveau colon connaissant mal les ressources de la métairie

ne retirera qu'un profit restreint, d'où perte pour le propriétaire.

Le colon changera aussi le plus rarement possible, car il craint les ennuis d'un déménagement, il s'est attaché à la terre qui le nourrit, il redoute d'ailleurs les désagréables surprises du domaine qu'on lui propose et qu'il ne connait pas.

A moins de motifs graves, il est évident que métayer et propriétaire ne songeront pas à se donner congé ; mais c'est précisément dans ce cas qu'apparaît l'utilité des baux annuels. Si maître et colon ne peuvent s'entendre, il est évidemment préférable que la loi leur ait permis de se séparer immédiatement. Le métayage reposant tout entier sur l'entente et la bonne harmonie entre maître et métayer, le contrat doit être dissous, si celles-ci viennent à disparaître. Il vaut mieux que la loi ait adopté cette solution, que si elle avait forcé les parties à rester dans une situation devenue désormais intolérable à cause des rapports journaliers qu'elle impose.

D'ailleurs cet inconvénient de bail à courte durée que l'on reproche au métayage est entièrement atténué par la tacite reconduction, qui permettra, lorsque maître et colon sont d'accord, de laisser renouveler le bail à l'infini. On a vu, grâce à la tacite reconduction, des familles de métayers vivre de père en fils sur le même domaine pendant très longtemps.

III. — Le métayage constitue une sauvegarde contre la variation du prix des denrées.

Le salaire du métayer payé en nature subvient mieux aux besoins, à la subsistance de sa famille qu'un salaire payé en argent. Il ne peut d'abord être aussi facilement dissipé en un jour d'orgie ; il met ensuite le colon à l'abri des variations que produisent la hausse ou la baisse des denrées. Que lui importe, en effet, que le prix du pain s'élève, s'il a sa provision pour l'année ?

Il récolte dans la métairie à peu près tout ce dont il a besoin ; vivant à la campagne, il n'est pas astreint à beaucoup de dépenses, dès lors la variation du prix des denrées influera peu sur son budget.

IV. — Le métayage est un remède contre l'absentéisme des propriétaires.

L'absence des propriétaires sur leurs terres constitue un véritable fléau pour les régions agricoles, qui perdront ainsi le profit des dépenses que ces propriétaires feront ailleurs.

A cet égard le fermage a conduit aux plus déplorables effets. Ce mode d'exploitation, à la différence du métayage, n'astreint nullement le propriétaire à se tenir en contact direct et constant avec ses terres. En fait, la plupart du temps, ce propriétaire habite souvent une ville fort éloignée et ne fait que de courtes apparitions dans sa ferme ; il n'y vient guère que pour recevoir le prix de ses fermages. Il dépense donc son revenu dans une autre région que celle où est située

sa ferme, de sorte qu'il y a ainsi une richesse perdue pour le pays qui l'a produite.

Ces effets désastreux produits par l'absentéisme dans les pays de fermage ont été nettement mis en relief, dans le passage suivant, que nous empruntons aux écrits de Bastiat (1).

« Enfin, l'industrie elle-même doit se ressentir, dans les pays de ferme, de l'absence permanente des propriétaires et de leurs familles. Libres de toute participation personnelle à l'œuvre agricole, ils ont affaibli autant que possible les liens qui les attachaient au sol, et ils s'en éloignent, sans peine, pour aller consommer au loin leurs revenus. Le quart, le tiers peut-être des produits sont ainsi perdus pour le pays qui les a fait naître et le vide causé par cet absentéisme régulier est d'autant plus irréparable qu'il ne saurait être comblé à la longue par les efforts des fermiers et des journaliers, puisque ces efforts n'aboutissent, ainsi que nous l'avons vu, qu'à grossir la part de l'absentéisme.»

Le métayage, en obligeant, au contraire, le propriétaire à résider à proximité de ses terres une bonne partie de l'année, s'il veut exercer efficacement son droit de direction et de surveillance, prévient ainsi l'exportation des revenus et constitue un remède contre l'absentéisme.

V. — Avant de terminer le rôle du métayage au point de vue de la répartition des richesses, nous

(1) Frédéric Bastiat, *Journal des Économistes*, février 1846, p. 235.

devons réfuter une objection qu'on a formulée en ces termes :

Le métayage, par la fixité de la proportion qu'il établit dans le partage des produits, ne tient pas compte de cette loi économique, qui, dans les rapports du travail et du capital abaisse l'intérêt et le profit du capital et tend à accroître la part relative au travail par une élévation des salaires. Il ne s'agit pas de savoir si le métayer a assez pour vivre, mais il s'agit de savoir s'il reçoit en moyenne ce qui répond aux conditions de rémunération du travail à une époque déterminée et dans le milieu environnant. Lorsque la rétribution du travail monte partout, elle ne saurait rester ici stationnaire, or cette fixité de la proportion dans le partage semble s'opposer à l'application de cette loi.

La question n'est pas difficile à résoudre, il suffira de quelques concessions faites par le propriétaire pour la trancher.

C'est d'ailleurs une nécessité actuelle qui s'impose, en vertu de la pression que le travail exerce sur le capital. Dans le métayage, comme partout, la part du travail a été augmentée par des concessions faites par les propriétaires. Ceux-ci ont compris qu'il y allait de leur intérêt, quand, par ce moyen, ils pouvaient s'attacher un bon métayer.

En veut-on un exemple pris dans l'arrondissement de Sisteron ?

Les anciens usages attribuaient les deux tiers des produits au propriétaire et un tiers seulement au colon, ce dernier était, de plus, chargé de payer la totalité des impositions et taxes d'arrosage.

Aujourd'hui le partage a lieu par moitié, le métayer jouit même exclusivement de certains produits et c'est le propriétaire qui est chargé du paiement intégral des impositions et taxes d'arrosage ; d'après quelques baux, même, c'est lui qui supporte les frais d'achat d'engrais et de transformation de la paille en fumier, qui sont cependant bien des frais de culture et auxquels le métayer devrait contribuer, sinon pour la totalité, au moins pour la moitié.

Section III. — Le Métayage au point de vue social

I. — Rapprochement des classes.

Le colonage partiaire, plus que tout autre mode d'exploitation, contribue à l'harmonie sociale, au rapprochement des classes.

Cet heureux résultat est dû :

1° Aux relations journalières que le métayage fait naître entre colons et propriétaires ;

2° A la communauté d'intérêts qu'engendre notre contrat à la suite de cette collaboration du capital et du travail en vue de bénéfices communs.

1° Le propriétaire même quand il n'habite pas au milieu de ses métayers et n'entretient pas avec eux

des relations journalières, a tout au moins de fréquentes entrevues avec eux ; souvent ils se réunissent, causent et discutent sur l'utilité ou l'opportunité des travaux à exécuter dans l'exploitation.

Ces rapports nombreux et presque quotidiens ne peuvent amener avec le temps qu'échange de sentiments et de sympathies. Le maître n'apparaît plus au colon comme un oisif, qui vit aux dépens de sa sueur et qu'il faut supprimer, mais au contraire comme un conseiller, un confident, qui s'intéresse à son sort. « C'est en effet de l'isolement des classes que naît peu à peu une hostilité implacable entre ouvriers et patrons, hostilité latente, qui n'attend qu'une occasion favorable pour se manifester ouvertement. »

S'il veut d'ailleurs entretenir de cordiales relations avec son colon, le maître devra éviter de froisser son amour-propre, en le traitant non pas comme un serviteur ou un domestique, mais comme un véritable associé dont on écoute les conseils.

Le maître devra se garder de blesser sa susceptibilité par des observations provoquées à la suite de soupçons mal fondés ; s'il craint qu'il le trompe, il le surveillera sans avoir l'air de le faire et ne prendra pas les allures d'un gendarme. Si ses soupçons sont fondés, il devra le renvoyer ou glisser légèrement si la faute est de peu d'importance (1).

(1) Voici, à cet égard, quelques conseils formulés par Olivier de Serres, dans son théâtre d'Agriculture :

« N'entrerez en picques à peu d'occasions, mais supporterez douce-

2° Les intérêts des deux parties se confondent, ce qui est utile à l'un l'est à l'autre ; propriétaire et colon éprouvent les mêmes craintes, courent les mêmes dangers, redoutent les mêmes ennemis et nourrissent les mêmes espérances. De pareilles conditions sont de nature à affaiblir l'antagonisme social.

Il n'en est plus ainsi entre fermier et bailleur, entre maître et domestique, entre ouvrier et patron, on ne trouve plus cette communauté d'intérêts, on ne rencontre que rivalité et discorde, il n'est plus question que des projets scandaleux réalisés par le patron ou de rentes payées à des oisifs.

Le propriétaire vivant au milieu de ses métayers s'intéresse sensiblement à ce qui touche leur bonheur et leur avenir et leur rend quantité de bons offices.

Dans la régie directe, au contaire, l'ouvrier hait le maître parce qu'il commande, et dans le fermage propriétaires et fermiers n'auront de rapports qu'aux époques du paiement de la ferme ou lorsque le fermier vient demander des réparations ou une diminution du loyer. Si le fermier traverse de mauvaises années, ce qui lui paraissait d'abord naturel et juste devient odieux ; il ne verra plus dans son bailleur qu'un oisif auquel il va porter le fruit de son travail. Avec le

ment ses petites imperfections, toutefois avec un jusques où ; garderez vostre authorité..... Compterez souvent avec luy de peur de mescompte Ne laissez courir sur luy terme sur terme, ni aucune aultre chose en laquelle il vous soit tenu, pour petite qu'elle soit. »

métayage, le maître se contentera de peu s'il y a peu, il mesure ses exigences aux moyens de ceux à qui il s'adresse. La part que le bailleur prend à l'exploitation rend aussi plus juste aux yeux du colon le droit à la redevance. L'associé est, en effet, toujours tenté de méconnaître l'importance du capital qui est versé et de s'attribuer tout le mérite du résultat obtenu, ici l'associé qui fournit le capital contribue par ses soins aux succès de l'exploitation.

« Cette communauté d'intérêts éloigne encore la défiance et l'envie, elle ne laisse point se produire cette sourde irritation qui travaille la classe salariée et qui se manifeste de temps en temps par de terribles explosions de l'émeute, du rébeccaïsme de l'incendiarisme, symptômes d'une même souffrance. » (Frédérec Bastiat, *Journal des Économistes*, février 1846).

Les récentes grèves agricoles qui ont éclaté l'an passé dans le midi de la France en offrent un exemple plus que probant.

Dans le métayage, employeur et employés ne se soupçonnent plus de sinistres arrières-pensées. Bien mieux, une sorte d'affection réciproque, qui ira souvent jusqu'au dévouement, naîtra à la suite de ces efforts communs, de cette assistance mutuelle.

M. Clément, dans son rapport au Sénat (1), nous cite à ce propos l'exemple de la Vendée : « On a

(1) Rapport de M. Clément au Sénat, 7 mai 1880, Sénat, annexe, nº 282, page 5957.

remarqué que, dans les pays à métayage, le propriétaire du sol avait moins à redouter les excitations de l'envie. C'est ainsi qu'en Vendée, au moment de la Révolution, la noblesse n'a trouvé dans les populations rurales aucun sentiment d'hostilité. Les domaines y étaient très divisés, et tous exploités par des métayers. Le propriétaire les traitait paternellement, les visitait souvent dans leurs métairies, causant avec eux de leur position, du soin de leur bétail, prenait part à des malheurs et à des accidents qui lui portaient aussi préjudice; il allait aux noces de leurs enfants et buvait avec les convives. Le dimanche on dansait dans la cour du château, et les dames se mettaient de la partie. »

Nous concluons donc que le métayage étouffe les rivalités et les haines, parce qu'il amène vers un même but deux ennemis apparents, celui qui possède et celui qui travaille et parce que, selon les paroles de Montesquieu, parlant du métayage : « Il n'y a qu'une société de toutes pertes et de tous gains qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à jouir avec ceux qui sont destinés à travailler. » (1).

II. — Le métayage élève la condition du cultivateur dans l'échelle sociale.

Il élève au rang de cultivateur libre l'ouvrier agricole ; de la condition de mercenaire, celui-ci passe à

(1) Montesquieu, *Esprit des Lois*, liv. XIII, chap. III.

celle d'un associé, il va traiter d'égal à égal avec le propriétaire, lui qui ne possédait que son travail. Il jouira de la possession du sol à l'égal de son bailleur, il aura une demeure fixe et sera à l'abri du chômage.

Dans son travail, il conservera une certaine dignité et une certaine indépendance, puisqu'il reste libre de régler son temps et maître des détails d'exécution.

Le colon travaillera de son mieux, parce qu'il est intéressé aux pertes et aux bénéfices, il fera un travail plus profitable que le tâcheron ou le domestique, qui exécutent machinalement et sans les comprendre les ordres qu'on leur donne, qui travaillent peu quand ils ne sont pas surveillés et travaillent mal et de mauvaise grâce, quand ils sentent le maître sur leur dos.

Le métayer n'est donc pas comme l'ouvrier ou le valet dans une position subalterne, il jouit d'une considération que l'on n'a pas pour les simples prolétaires, à cause des relations qu'il entretient avec le maître et qui le font valoir auprès des autres paysans.

On a cependant reproché au métayage de placer le colon sous la sujétion politique du propriétaire et de ne plus lui laisser pleine et entière liberté au point de vue de la manifestation de ses droits politiques.

Si quelquefois le propriétaire arrive à exercer quelque influence sur son métayer au point de vue politique, ce n'est pas par voie d'intimidation, par des menaces de renvoi, mais plutôt par persuasion, parce qu'ici, comme en tout autre chose, il est le conseiller

du métayer. Le cultivateur écoute volontiers celui dont il exploite la métairie, il aime à entendre traiter par lui les problèmes financiers ou économiques, il lui demandera souvent l'explication des faits politiques qu'il ne comprend pas.

Y a-t-il là quelque procédé blâmable ?

D'ailleurs, il n'est pas si facile qu'on le croit de s'emparer de l'esprit du paysan, il est d'humeur fière et les faits de pression ne réussissent pas souvent sur lui (1).

III. — Le métayage est favorable aux nombreuses familles.

Le métayage est de nos jours considéré comme favorable à l'accroissement de la population, à cause de l'occupation qu'il procure à chacun des membres de la famille du métayer.

Une métairie exige, en effet, la présence de plusieurs personnes; si le métayer a un personnel exclusivement composé des membres de sa famille, il n'aura pas à avoir recours aux mercenaires, à distribuer des salaires de plus en plus onéreux par suite de la cherté croissante de la main-d'œuvre. Les enfants économiseront des ouvriers et seront plus faciles à comman-

(1) Voir à ce sujet le rapport dressé par le député Perillier qui concluait à l'invalidation des élections législatives, faites le 4 octobre 1885 dans le département des Landes, sur les imputations très graves qu'il contenait contre le bail à colonage (séance du 13 déc. 1885, *J. Off.* p. 202) et la réponse des élus dans le *J. Officiel*, séance du samedi, du 19 déc. 1885, p. 293 et suivantes.

der, le colon aura même intérêt à en accroître le nombre, pour combler les vacances qu'entraîneront les mariages, conscriptions et décès.

La métairie fournira une occupation pour chacun des membres de la famille du métayer, quel que soit son âge. Les plus jeunes s'emploieront à des travaux en rapport avec leur âge, ils garderont les troupeaux ; les femmes s'occuperont du ménage et les vieillards mélangeront les fourrages et prépareront les aliments des bestiaux.

La nourriture est peu coûteuse à la campagne et le métayer jouit de facilités spéciales pour entretenir et élever sa famille. Le propriétaire contribue pour partie à l'alimentation de cette famille, car plus le métayer aura d'enfants, plus il prélèvera de denrées avant partage pour la nourriture de sa famille.

Le journalier dont le salaire est quelquefois insuffisant pour subvenir aux besoins de la sienne, s'occupera de bonne heure à chercher un emploi pour chacun de ses enfants ; il placera ses fils dès leur plus jeune âge chez des inconnus, qui souvent les brutaliseront ou les nourriront mal, les filles iront loin du toit personnel engager leurs services dans les agglomérations urbaines et resteront exposées à tous les hasards des grandes villes. Le lien familial s'affaiblira à la suite de cette désagrégation hâtive des membres d'une même famille. Le métayage resserrera, au contraire, les liens de famille au lieu d'en disperser et d'en isoler les membres comme le salariat.

IV. — Le métayage plus que le fermage s'oppose au développement et au progrès du paupérisme.

Il y a deux raisons à cela :

La première consiste en ce que le métayage exclut le salariat ; or, le paupérisme recrute le plus de victimes parmi les journaliers qui vivent de leurs salaires, parmi ceux qui n'ont pas de travail fixe, qui louent leurs services au jour le jour et qui sont à chaque instant exposés au chômage ou à la maladie. Le métayage excluant le salariat, est donc moins favorable aux progrès du paupérisme que le fermage ou le faire-valoir direct, qui ont pour conséquence l'augmentation du nombre des salariés (1).

La deuxième raison, pour laquelle le métayage est moins favorable que le fermage au développement du paupérisme, consiste en ce que le métayage contribue moins que le fermage au développement du luxe. Le fermier se croit plus haut placé que le métayer dans la hiérarchie sociale, il se considère comme un personnage plus important, il se croit obligé de courir les foires et les marchés, il fréquente, de ce chef, davantage les cabarets : la conséquence inévitable est qu'il travaillera moins et dépensera plus.

Le métayer, au contraire, n'a ni l'orgueil, ni la vanité du fermier; il touche rarement le produit de la

(1) Voir dans le même sens Frédéric Bastiat, *Journal des Économistes*, février 1846.

vente des bestiaux ou des denrées, ce produit reste le plus souvent, après la foire, entre les mains du bailleur ; son compte est crédité d'autant, en attendant le règlement définitif qui interviendra à la fin de l'année.

Le propriétaire devient ainsi le banquier du métayer; chaque fois que celui-ci voudra obtenir une somme d'argent, il lui faudra formuler une demande, et s'il ne lui est rien dû, indiquer un motif plausible ; il y a là un frein salutaire au désir de tout dépenser à bref délai.

De cet exposé des avantages économiques et sociaux du métayage, quel présage pouvons-nous en retirer pour l'avenir de ce contrat ?

Sans vouloir faire du métayage une panacée universelle, nous croyons ce mode d'exploitation capable de réaliser des améliorations et de rendre encore de nombreux services dans l'avenir.

Malgré son ancienneté, de tous les systèmes d'amodiation, il est assurément celui qui est le mieux en rapport avec les idées sociales de notre époque ; par la participation dans les bénéfices qu'il accorde au travail et le rôle actif qu'il impose au propriétaire, il fait une large part aux idées modernes.

Recommandé par les économistes et les agronomes aux périodes de crise agricole, par suite de la supériorité qu'il présente, au point de vue économique sur le fermage et le faire-valoir direct, il se recommande, aujourd'hui, où la crise sociale tend à passer à l'état

aigu, sous l'influence des doctrines socialistes, par les avantages qu'il présente au point de vue social ; il deviendra par ce motif le mode d'exploitation de l'avenir, parce qu'en réalité, il est le plus équitable, en ce qu'il fait la part de tous les intérêts engagés, et, partant, le seul capable d'atténuer l'antagonisme social, qui se révèle croissant dans notre société moderne et qui constitue le plus grave et le plus menaçant des maux qu'ait à redouter le XXe siècle.

PIÈCE JUSTIFICATIVE

Bail à métayage (sous-seing privé) (modèle usité dans l'arrondissement de Sisteron).

Entre nous soussignés M. R....., demeurant à Sisteron et M. S....., cultivateur, demeurant au même lieu, il a été convenu ce qui suit :

R... donne à S... à titre de bail à colonage partiaire, pour une durée de deux ans qui commenceront le 29 septembre 1902, toutes les parcelles de terre qu'il possède sur le terroir de Sisteron, à savoir cinq fonds de terre situés :

Le premier, d'une contenance de 56 ares, au plan Virail ;

Le deuxième, d'une contenance de 8 ares 50 centiares, au plan de la Beaume ;

Le troisième, d'une contenance de 29 ares 60 centiares, au quartier du Touert ;

Le quatrième, d'une contenance de 28 ares 29 centiares, aux Préaux ;

Le cinquième, d'une contenance de 1 hectare, 02 ares 52 centiares, au quartier dit « Plandestine ».

Les fruits et produits se partageront par moitié, sauf en ce qui concerne la petite paille et le sainfoin des parcelles non arrosables, dont le métayer prendra la totalité.

Le preneur s'engage à cultiver en bon père de famille, à ne pas changer la nature des lieux à lui

loués : à faire tous les transports nécessaires pour rentrer la part de récolte revenant au propriétaire ; à faire les trous nécessaires pour remplacer les arbres qui périront, à la charge pour le bailleur de fournir les plans ; à fouler le blé, à ses frais, à la batteuse mécanique ; en un mot, à faire tous les travaux qui incombent généralement au fermier.

Le blé de semence et la paille seront placés dans les granges du propriétaire.

Chacun contribuera pour moitié aux frais de semences ; les impositions et les taxes d'arrosage sont à la charge du bailleur ; celui-ci supportera également les frais nécessaires pour convertir la paille en fumier.

Le preneur, en rentrant, trouve toute la paille provenant de la récolte dernière, le blé nécessaire pour ensemencer les terres, soit huit doubles décalitres, les troisièmes coupes de foin et de luzerne, toutes choses qu'il sera tenu de laisser à l'expiration du bail.

. . . . . .

Pour fixer la valeur des droits d'enregistrement les partie estiment à deux cents francs la part revenant au bailleur.

Fait à double exemplaire à Sisteron, le 29 septembre 1902, dont un retiré par chacune des parties contractantes.

TABLE DES MATIÈRES

Pages

INTRODUCTION 7

PREMIÈRE PARTIE

Étude historique du Métayage

CHAPITRE I. — Le Métayage chez les anciens 19
II. — Le Métayage à Rome 22
III. — Le Métayage au moyen âge 28
IV. — Le Métayage aux derniers siècles de la monarchie française 32
V. — Le Métayage au XIX^e^ siècle 38
VI. — Le Métayage (dans les pays étrangers) . 45

DEUXIÈME PARTIE

Étude juridique du Métayage

CHAPITRE I. — Nature du contrat 49
§ 1. — Est-ce un louage de choses ? .. 51
§ 2. — Est-ce une société ? 58
§ 3. — Est-ce un louage de services, d'ouvrage ou d'industrie ? 67
§ 4. — Est-ce une juxtaposition du louage et de la société ? 70
§ 5. — C'est un contrat innommé 71

Pages

CHAPITRE II. — Formation du contrat de Métayage..... 78
§ 1. — Consentement..... 79
§ 2. — Capacité..... 80
§ 3. — De l'objet du Contrat de Métayage 78
§ 4. — Cause..... 84
§ 5. — Forme et preuve du contrat du Métayage..... 86
§ 6. — Durée des baux à colonage.... 87
§ 7. — Enregistrement..... 92

CHAPITRE III. — Fonctionnement du contrat de métayage..... 102

SECTION I. — Effets du contrat entre les parties..... 102

§ 1. — Obligations du bailleur.. 102
I. Obligation de délivrer la métairie..... 102
II. Obligation de garantie..... 105
III. Obligation d'entretenir la chose louée en bon état..... 107
IV. Paiement de l'impôt foncier .. 107
V Contribution aux frais extraordinaires de culture..... 108
VI. Comptabilité de la métairie.,.. 109

§ 2. — Obligations du colon..... 110
I. Obligation d'user de la chose louée en bon père de famille..... 110
II. Obligation de rendre la chose louée en bon état de réparations locatives..... 112
III. Obligation d'avertir le propriétaire des usurpations commises par un tiers..... 112
IV. Obligation de résider dans les bâtiments affectés à l'habitation

Pages

et de se servir des bâtiments d'exploitation..... 113
V. Obligation de garnir la métairie de bestiaux et ustensiles nécessaires à son exploitation..... 114
VI. Obligation de ne sous-louer, ni de céder son bail sans le consentement du propriétaire..... 114
VII. Obligation de ne pas abandonner la culture du domaine pour travailler chez autrui 118
VIII. Obligation de prévenir le propriétaire avant la récolte..... 119
IX. Obligation de livrer au propriétaire sa part de récoltes. — Partages annuels..... 120
X. Obligations accessoires. — Prestation colonique. — Redevances en nature. — Charrois..... 127
XI. Contribution aux dépenses extraordinaires et aux frais de semence..... 131
XII. Oligation de laisser les pailles, fourrages et semences 132
XIII. Oligation de rendre la métairie à la fin du bail. — Responsabilité en cas d'incendie..... 134

3. — Droits du maître 145
I. Droits de surveillance et de direction..... 145
II. Droits de chasse et de pêche... 147
III. Privilège accordé au bailleur.. 148
4. — Droits communs aux parties.. 164
Règlements de compte. — Prescription..... 164

Pages

SECTION II. — Effets du contrat de Métayage à l'égard des tiers 173

§ 1. — Paiement des salaires dus aux ouvriers 173

§ 2. — Paiement des fournitures faites à la métairie 175

§ 3. — Responsabilité à raison du dommage causé par un animal de la métairie 178

CHAPITRE IV. — Dissolution du contrat de Métayage ....

§ 1. — Arrivée du terme 183

I. Bail écrit. — Tacite réconduction 183
II. Bail non écrit. — Congé 184

§ 2. — Vente de la métairie 187

§ 3. — Résolution du droit de propriété du bailleur 192

§ 4. — Mort du métayer 193

§ 5. — Perte totale ou partielle 198

§ 6. — Inexécution des conditions 202

§ 7. — Confusion. — Mutuel dissentiment 204

APPENDICE. — Du cheptel confié au colon partiaire .. 205

TROISIÈME PARTIE

Étude économique et sociale

SECTION I. — Le Métayage au point de vue de la production des richesses ....

§ 1. — Examen des critiques adressées au Métayage ....

§ 2. — Avantages que présente le Métayage ....

Pages

SECTION II. — Le Métayage au point de vue de la distribution des richesses..... ...

SECTION III. — Le Métayage au point de vue social..... ...

Aix, le 15 mai 1905.

Le Président de la thèse,
A. BOUVIER-BANGILLON.

Le doyen :
G. BRY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Aix, 16 mai 1905.

Le Recteur,
BELIN.

Marseille. — Typ. et Lith. BARLATIER, rue Venture, 19.